

Приложение №1
к постановлению администрации
Вохомского муниципального района
от 29 июня 2021 года № 333

(в ред. от 07.02.2023г. №53,
от 17.04.2024г. № 165,
от 30.04.2025г. № 226)

МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ВОХОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Раздел I. Основная часть Глава 1. Общие положения

Местные нормативы градостроительного проектирования (далее – МНГП) разработаны на основании части 1 статьи 29.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

МНГП представляют собой стандарт качества жизнеустройства населения, выраженный в виде системы расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

МНГП разработаны с учетом целей и задач социально-экономического развития, декларированных документами стратегического планирования, приоритетных программ и проектов Вохомского муниципального района Костромской области, разработанных в целях реализации национальных целей и стратегических задач развития Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года, особенностей социально-экономического, градостроительного и инфраструктурного развития территории Вохомского муниципального района Костромской области.

МНГП разработаны с учетом Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2021 года № 71, отраслевых методических рекомендаций федеральных органов исполнительной власти по планированию развития сети инфраструктурных объектов, регламентирующих общие правила расчета нормативов ресурсной обеспеченности населения.

Перечень областей и видов объектов местного значения, подлежащих нормированию, определен в соответствии с:

– вопросами местного значения и полномочиями, предусмотренными статьями 16, 16.1 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», отраслевыми федеральными законами;

– постановлением Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2020 года № 2122 «О расчетных показателях, подлежащих установлению в региональных нормативах градостроительного проектирования»;

– целесообразностью и достаточностью нормирования объектов местного значения;

– особенностями формирования и развития сети инфраструктурных объектов, сложившейся на территории муниципального образования-Вохомский муниципальный район;

– приоритетными направлениями социально-экономического развития Костромской области, утвержденными документами стратегического планирования.

Перечень областей и видов объектов местного значения, подлежащих нормированию в МНГП, приведен в статье 2.1 Закона Костромской области от 28.05.2007 № 150-4-ЗКО «О документах территориального планирования муниципальных образований Костромской области.

Расчетные показатели обеспеченности населения объектами местного значения выражены в виде:

– удельной мощности какого-либо вида инфраструктуры,приходящейся на единицу численности населения; в отдельных случаях показатель обеспеченности населения объектами выражен отношением количества объектов определенного типа к территории;

– удельного размера земельного участка, приходящегося на единицу мощности объекта определенного вида;

– интенсивности использования территории.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2020 года № 2122 «О расчетных показателях, подлежащих установлению в региональных нормативах градостроительного проектирования» в качестве расчетного показателя обеспеченности населения объектами благоустройства территории выступает минимально допустимая площадь озелененных территорий общего пользования, в качестве расчетных показателей обеспеченности объектами в области автомобильных дорог – обеспеченность местами хранения индивидуального автотранспорта при объектах различного функционального назначения.

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения выражены в виде пешеходной и транспортной доступности.

Значения расчетных показателей установлены с учетом:

– природно-климатических условий;

– местной системы расселения;

– демографической ситуации и прогноза ее изменения;

– фактического уровня обеспеченности населенияинфраструктурными объектами.

Расчетные показатели установлены дифференцированно поразличным критериям:

1. Характер расселения – роль населенного пункта в системе расселения характеризует обязательный минимальный набор объектов обслуживания населения, а также накладывает дополнительную нагрузку натакие объекты.

2. Численность населения – расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения установлены в зависимости от численности населения населенных пунктов,входящих в состав муниципального района.

3. Вид жилой застройки (индивидуальная жилая застройка,многоквартирная жилая застройка) определяет значение расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности.

По вопросам, не урегулированным в настоящих МНГП, а также в РНГП Костромской области, следует применять нормативные и нормативно-технические документы, действующие на территории Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании», иные федеральные нормативные правовые акты, а также нормативные правовые акты, действующие на территории Костромской области.

Перечень используемых сокращений

МНГП – местные нормативы градостроительного проектирования;

РНГП Костромской области – региональные нормативы градостроительного проектирования Костромской области;

АГНКС – автомобильная газонаполнительная компрессорная станция; АЗС – многотопливная автозаправочная станция; эпидемиологически безопасные медицинские отходы, приближенные по составу к твердым коммунальным отходам;

КПГ – компримированный природный газ; КриоАЗС – криогенная автозаправочная станция; СУГ – сжиженный углеводородный газ;

ТКО – твердые коммунальные отходы.

Термины и определения

Дороги автомобильные общего пользования - автомобильные дороги, предназначенные для движения транспортных средств неограниченного круга лиц.

Благоустройство - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

Государственная программа субъектов Российской Федерации - документ стратегического планирования, содержащий комплекс планируемых мероприятий, взаимоувязанных по задачам, срокам осуществления, исполнителям и ресурсам, а также инструментов государственной политики, обеспечивающих наиболее эффективное достижение целей и решение задач социально-экономического развития субъекта Российской Федерации.

Инфраструктура - это совокупность предприятий, учреждений, систем управления, связи и т.п., обеспечивающая деятельность общества или какой-либо ее отдельной сферы.

Комплексное развитие территорий - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципального района.

Места приложения труда - совокупность рабочих мест (см. рабочее место).

Муниципальное образование - сельское поселение, муниципальный район.

Населенный пункт - компактно заселенная обособленная территория постоянного проживания людей, имеющая собственное наименование и зарегистрированная в Общероссийском классификаторе территорий муниципальных образований (ОКТМО) ОК 033-2013, а также входящая как составная часть в муниципальное образование, о чем имеется соответствующее указание в НПА, устанавливающем границы данного муниципального образования, имеющая необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан жилые и иные здания и сооружения, собственное наименование.

Населенный пункт получает свой статус в установленном законом порядке и располагает в своих границах соответствующие органы или службы органов государственной власти субъекта Российской Федерации или ОМСУ, а также предприятия, учреждения и организации.

Населенные пункты подразделяются на городские населенные пункты и сельские населенные пункты.

Городскими считаются населенные пункты, утвержденные законодательными актами в качестве городов и поселков городского типа (рабочих, курортных и дачных поселков, поселков закрытых административно-территориальных образований). Все остальные населенные пункты считаются сельскими.

Общественный транспорт - разновидность пассажирского транспорта как отрасли, предоставляющей услуги по перевозке людей по маршрутам, которые перевозчик заранее устанавливает, доводя до общего сведения способ доставки (транспортное средство), размер и форму оплаты, гарантируя регулярность (повторяемость движения по завершении производственного цикла перевозки), а также неизменяемость маршрута по требованию пассажиров.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления ОМСУ полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений.

Объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

Озелененные территории общего пользования - территории, используемые для рекреации населения муниципальных образований. В состав озелененных территорий общего пользования, как правило, включаются парки, сады, скверы, бульвары,

набережные, озелененные участки при общегородских торговых и административных центрах, лесопарки и другие рекреационно-природные территории.

ОМСУ - избираемые непосредственно населением и (или) образуемые представительным органом муниципального образования органы, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Особая экономическая зона - часть территории Российской Федерации, которая определяется Правительством Российской Федерации и на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны.

Документы стратегического планирования Российской Федерации - документы, определяющие развитие определенной сферы или отрасли экономики, и могут быть основой для разработки государственных программ Российской Федерации, государственных программ субъектов Российской Федерации, схем территориального планирования Российской Федерации, а также плановых и программно-целевых документов государственных корпораций, государственных компаний и акционерных обществ с государственным участием.

Природно-климатические условия - совокупность факторов, обусловленных положением местности по широте относительно климатических поясов, морей и океанов, а также высотой над уровнем моря и системой циркуляции атмосферного воздуха.

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, территориальными схемами в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются ОМСУ поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном ГрК РФ, генеральных планов таких поселения, городского округа и обеспечивают сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежности, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества предоставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов.

Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, муниципального района - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных

стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования. Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения разрабатываются и утверждаются ОМСУ, на основании утвержденных в порядке, установленном ГрК РФ, генеральных планов поселения, муниципального района и обеспечивают сбалансированное, перспективное развитие социальной инфраструктуры поселения, муниципального района в соответствии с потребностями в строительстве объектов социальной инфраструктуры местного значения.

Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, муниципального района - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования, инвестиционными программами субъектов естественных монополий в области транспорта. Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, муниципального района разрабатываются и утверждаются ОМСУ поселения, муниципального района на основании утвержденных в порядке, установленном ГрК РФ, генеральных планов поселения, муниципального района и обеспечивают сбалансированное, перспективное развитие транспортной инфраструктуры поселения, муниципального района в соответствии с потребностями в строительстве, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения, а также обеспечивают транспортную доступность объектов социальной инфраструктуры.

Пропускная способность - метрическая характеристика, показывающая соотношение предельного количества проходящих единиц (информации, предметов, объема, посетителей и прочих аналогичных показателей) в единицу времени через систему, узел, объект.

Рабочее место - это неделимое в организационном отношении (в данных конкретных условиях) звено производственного процесса или процесса оказания услуг, предназначенное для выполнения одной или нескольких производственных, или обслуживающих операций, оснащенное соответствующим оборудованием и технологической оснасткой, а также обеспеченное нормативной площадью личного пространства работника. В более широком смысле - это элементарная структурная часть производственного или сервисного пространства, в которой субъект труда взаимосвязан с размещенными средствами и предметом труда для осуществления единичных процессов труда в соответствии с целевой функцией получения результатов труда.

Районирование - деление территории на внутренне однородные, но различающиеся между собой составные части (районы, территории, зоны). Ритуальные услуги - услуги, связанные с погребением умерших граждан, в том числе: организация похорон, бальзамирование, санитарная и косметическая обработка трупов; захоронение и перезахоронение; услуги крематориев; уход за могилой; изготовление гробов.

Система коммунальной инфраструктуры - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объектов, используемых для обработки, утилизации,

обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов; утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов.

Социальное обслуживание - деятельность по социальной поддержке, оказанию социально-бытовых, социально-медицинских, психолого-педагогических, социально-правовых услуг и материальной помощи, проведению социальной адаптации и реабилитации граждан, находящихся в трудной жизненной ситуации.

Твердые коммунальные отходы (далее - ТКО) - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К ТКО также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

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.

Физическая культура (физкультура) - область социальной деятельности, направленная на сохранение и укрепление здоровья, развитие психофизических способностей человека в процессе осознанной двигательной активности. Это часть культуры, представляющая собой совокупность ценностей и знаний, создаваемых и используемых обществом в целях физического и интеллектуального развития способностей человека, совершенствования его двигательной активности и формирования здорового образа жизни, социальной адаптации путем физического воспитания, физической подготовки и физического развития.

Элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Ядро агломерации (административный центр агломерации) - территории муниципальных образований, имеющих общие границы в составе крупных городских агломераций и крупнейших городских агломераций (в значениях, определенных в СПР), административные центры субъектов Российской Федерации в границах таких агломераций.

Территория нормирования - однородные по своим характеристикам зоны с конкретными обозначениями (наименованиями), применительно к которым определяются расчетные показатели минимальной обеспеченности населения объектами муниципального и регионального значения и максимальной доступности таких объектов, в том числе с применением поправочных коэффициентов.

Область нормирования - область экономической деятельности, в которой определяются виды объектов регионального и местного значения для отображения в документах территориального планирования субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в соответствии с ГрКРФ.

Пешеходная доступность - показатель, характеризующий затраты времени на преодоление расстояния от дома до объекта нормирования при пешеходном движении со

средней скоростью 3,5 км/ч в условиях стандартной для данной местности погоды (в пределах климатической нормы).

Транспортная доступность – показатель, характеризующий затраты времени на преодоление расстояния от дома до объекта нормирования при помощи транспорта (при средней скорости движения в границах населенных пунктов – 20 км/ч) без учета времени ожидания на остановочных пунктах.

Место хранения транспортного средства – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей, мототранспортных средств, велосипедов, средств индивидуальной мобильности. Временное хранение подразумевает хранение (стоянку) не более 12 часов (гостевые стоянки), постоянное – более 12 часов.

Иные понятия употребляются в значениях, установленных федеральным и региональным законодательством.

Перечень нормативных правовых актов и иных документов

Типовые МНГП разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации и Костромской области, нормативными правовыми и нормативно-техническими документами, техническими регламентами, в целях реализации полномочий органов государственной власти Костромской области в сфере градостроительной деятельности.

Федеральные законы

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года;

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ;

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

Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 года № 200-ФЗ;

Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 года № 60-ФЗ;

Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 года № 24-ФЗ;

Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»;

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

Федеральный закон от 23 февраля 1995 года № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Федеральный закон от 24 апреля 1995 года № 52-ФЗ «О животном мире»;

Федеральный закон от 17 ноября 1995 года № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 23 ноября 1995 года № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе»;

Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 10 декабря 1995 года № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»;

Федеральный закон от 9 января 1996 года № 3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»;

Федеральный закон от 12 января 1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»;

Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;

Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

Федеральный закон от 12 февраля 1998 года № 28-ФЗ «О гражданской обороне»;

Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный закон от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

Федеральный закон от 10 января 2003 года № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

Федеральный закон от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Иные нормативные правовые акты Российской Федерации

Постановление Правительства Российской Федерации от 29 ноября 1999 года № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2012 года № 1376 «Об утверждении Правил организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг»;

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 июля 2019 года № 1605-р «Об утверждении нормативов обеспеченности субъекта Российской Федерации лесопожарными формированиями, пожарной техникой и оборудованием, противопожарным снаряжением и инвентарем, иными средствами предупреждения и тушения лесных пожаров»;

Приказ МЧС России от 15 декабря 2002 года № 583 «Об утверждении и введении в действие правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны»;

Приказ МЧС России от 21 июля 2005 года № 575 «Об утверждении порядка содержания и использования защитных сооружений гражданской обороны в мирное время»;

Приказ Минтруда России от 24 ноября 2014 года № 934н «Об утверждении методических рекомендаций по расчету потребностей субъектов Российской Федерации в развитии сети организаций социального обслуживания»;

Приказ Росмолодежи от 13 мая 2016 года № 167 «Об утверждении Методических рекомендаций по организации работы органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, реализующих государственную молодежную политику»;

Приказ Минздрава России от 27 февраля 2016 года № 132н «О Требованиях к размещению медицинских организаций государственной системы здравоохранения и муниципальной системы здравоохранения исходя из потребностей населения»;

Распоряжение Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879 «Об утверждении методических рекомендаций органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления о применении нормативов и норм оптимального размещения организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры»;

Приказ Минспорта России от 21 марта 2018 года № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций о применении нормативов и норм при определении потребности субъектов Российской Федерации в объектах физической культуры и спорта»;

Приказ Минцифры России от 26 октября 2020 года № 538 «Об утверждении нормативов размещения отделений почтовой связи и иных объектов почтовой связи акционерного общества «Почта России»;

Приказ Минэкономразвития России от 15 февраля 2021 года № 71 «Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке нормативов градостроительного проектирования»;

Приказ Минприроды России от 1 апреля 2022 года № 244 «Об утверждении Правил тушения лесных пожаров»;

Письмо Минобрнауки России от 4 мая 2016 года № АК-950/02 «О методических рекомендациях» (вместе с «Методическими рекомендациями по развитию сети образовательных организаций и обеспеченности населения услугами таких организаций, включающие требования по размещению организаций сферы образования, в том числе в

сельской местности, исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, с учетом возрастного состава и плотности населения, транспортной инфраструктуры и других факторов, влияющих на доступность и обеспеченность населения услугами сферы образования», утв. Минобрнауки России 4 мая 2016 года № АК-15/02вн).

Нормативные правовые акты Костромской области

Закон Костромской области от 7 октября 2002 года № 70-ЗКО «О статусе административного центра Костромской области города Костромы»;

Закон Костромской области от 1 апреля 2004 года № 184-ЗКО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области»;

Закон Костромской области от 30 декабря 2004 года № 237-ЗКО «Об установлении границ муниципальных образований в Костромской области и о наделении муниципальных образований статусом городского, сельского поселения, муниципального района и городского округа»;

Закон Костромской области от 9 февраля 2007 года № 112-4-ЗКО «Об административно-территориальном устройстве Костромской области»; Закон Костромской области от 28 мая 2007 года № 150-4-ЗКО «О документах территориального планирования муниципальных образований Костромской области»;

Законом Костромской области от 7 февраля 2008 года N 257-4-ЗКО «О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области»;

Закон Костромской области от 15 февраля 2012 года № 194-5-ЗКО «Об особо охраняемых природных территориях в Костромской области»; Закон Костромской области от 22 апреля 2015 года № 661-5-ЗКО

«О предельных размерах земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности»;

Постановление администрации Костромской области от 01 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».

Своды правил по проектированию и строительству (СП)

СП 30.13330.2020 «Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. СНиП 2.04.01-85*» (утв. Приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 года № 920/пр);

СП 31.13330.2021 «Свод правил. СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (утв. Приказом Минстроя России от 27 декабря 2021 года № 1016/пр);

СП 32.13330.2018 «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85» (утв. Приказом Минстроя России от 25 декабря 2018 года № 860/пр);

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/пр);

СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб» (принят и введен в действие решением Межведомственного координационного совета по вопросам технического совершенствования газораспределительных систем и других инженерных коммуникаций, протокол от 8 июля 2003 года № 32);

СП 44.13330.2011 «Свод правил. Административные и бытовые здания. Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87» (утв. Приказом Минрегиона Российской Федерации от 27 декабря 2010 года № 782);

СП 58.13330.2019 «Свод правил. Гидротехнические сооружения. Основные положения. СНиП 33-01-2003» (утв. Приказом Минстроя России от 16 декабря 2019 года № 811/пр);

СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минстроя России от 30 декабря 2020 года № 904/пр);

СП 118.13330.2022 «Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009» (утв. Приказом Минстроя России от 19 мая 2022 года № 389/пр);

СП 158.13330.2014 «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» (утв. Приказом Минстроя России от 18 февраля 2014 года № 58/пр);

СП 165.1325800.2014 «Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90» (утв. Приказом Минстроя России от 12 ноября 2014 года № 705/пр);

СП 462.1325800.2019 «Свод правил. Здания автовокзалов. Правила проектирования» (утв. Приказом Минстроя России от 02 декабря 2019 года № 747/пр);

СП 11.13130.2009 «Места дислокации подразделений пожарной охраны. Порядок и методика определения» (утв. Приказом МЧС России от 25 марта 2009 года № 181);

СП 88.13330.2014 «СНиП II-11-77 «Защитные сооружения гражданской обороны».

Иные документы

ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования»;

СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года № 3).

Интернет-источники

Сайт Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП) – <https://fgistp.economy.gov.ru>. Сайт Федеральной службы государственной статистики – <https://rosstat.gov.ru>.

Перечень областей нормирования, для которых местными нормативами градостроительного проектирования установлены расчетные показатели

Области нормирования объектов местного значения:

образование;

культура;

физическая культура и массовый спорт; автомобильные дороги местного значения;

организация улично-дорожной сети, дорожного сервиса и транспортного обслуживания;

обеспечение населения местами хранения и парковки индивидуального автомобильного транспорта, приобъектными автостоянками, в том числе для маломобильных групп населения;

электро-, газо-, теплоснабжение, водоснабжение населения, водоотведение;

обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов;

объекты благоустройства и озеленения территории;

иные области в связи с решением вопросов местного значения.

Сведения о дифференциации (районировании) территории для целей применения расчетных показателей в виде перечня муниципальных образований (населенных пунктов, иных планировочных районов) относящихся к каждому из планировочных районов

В качестве факторов дифференциации проектируемой территории Вохомского муниципального района Костромской области для установления значений расчетных показателей в типовых местных нормативах градостроительного проектирования Вохомского муниципального района Костромской области определены: численность населения; статус муниципального образования; вид (категория) населенного пункта.

Дифференциация населенных пунктов муниципальных образований Вохомского муниципального района Костромской области по численности населения

Группы населенных пунктов	Численность населения, тыс. человек
	Сельские населенные пункты
Крупные	Свыше 3
Большие	Свыше 1 до 3
Средние	Свыше 0,2 до 1
Малые	До 0,05

Населенные пункты Вохомского муниципального района Костромской области относятся к сельским населенным пунктам. Поселок Вохма относится к сельскому населенному пункту районного значения.

Глава 2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения Вохомского муниципального района Костромской области

Расчетные показатели в области образования

Таблица № 1

Объекты местного значения в области образования

Наименование вида объекта	Тип расчетног о показател я	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения расчетного показателя	
			Вид населен ного пункта	Значени я
Дошкольные образовательные организации	Расчетн ый показатель минимально допустимого уровня обеспеченнос ти	Число мест в расчете на 1000 человек [2]	Сельски й нас еленный пункт	3 2
			Населе нный пункт с численность ю свыше 5000	1 15
		При отсутствии данных по демографии следует принимать мест на 1000 человек общей численности населения в зависимости от численности населенного пункта	Населе нный пункт с численность ю от 3000 до 5000	6 0
			Населе нный пункт с численность ю от 2000 до 3000	1 00
			Населе нный пункт с численность ю до 2000	6 0

		Удельный вес числа дошкольных образовательных организаций, в которых создана универсальная безбарьерная среда для инклюзивного образования детей инвалидов, в том числе дошкольных образовательных организаций, %	0 ²

		Размер земельного участка, м [3]	Дошкольные образовательные организации до 100 мест	4 ⁴
			Дошкольные образовательные организации свыше 100 мест	8 ³
			Дошкольные образовательные организации в комплексе дошкольных образовательных организаций свыше 500 мест	3 ³
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м [4]	Многоэтажная застройка	00 ³
			Малоэтажная застройка	00 ⁵
			В условиях стесненной городской застройки и труднодоступной	00 ⁸

			местности	
Общеобразовательные организации	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Число мест в расчете на 1000 человек	Сельский населенный пункт	9 ⁹ 9
		Удельный вес числа общеобразовательных организаций, в которых создана универсальная безбарьерная среда для инклюзивного образования детей инвалидов, в том числе дошкольных образовательных организаций, %	5 ²	
		Размер земельного участка при вместимости общеобразовательной организации на 1 учащегося [3]	св. 30 до 170	8 0
			от 170 до 340	5 ⁵ 5
			от 340 до 510	4 0
			от 510 до 660	3 5
			от 660 до 1000	2 8
			от 1000 до 1500	2 4
			свыше 1500	2 ² 2
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	Сел ьский населенный пункт	1 ¹ 000

		Транспортная доступность, мин	Для учащихся начального общего образования в городских и сельских населенных пунктах	5 ¹

			Для учащихся основного общего и среднего общего образования в городских населенных пунктах	0 ⁵
			Для учащихся основного общего и среднего общего образования в сельских населенных пунктах	0 ³
Организации дополнительного образования	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Число мест в расчете на 1000 человек [9] (2024 год / 2035 год)	Сельский населенный пункт	7 8/79
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, мин		0 ³
Детские учреждения оздоровления и отдыха	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов	По заданию на проектирование	

	Расчет ный показатель максимальн о допустимог о уровня территория льной доступности	Не нормируетс я
Примечания: 1. В качестве объекта образования принимается сетевая единица соответствующего вида обслуживания, а также филиалы и территориально обособленные отделы. 2. В сельской местности проектируется – не менее одной дошкольной образовательной организации на 62 обучающихся. 3. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 20% - в условиях реконструкции; на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%; на 10% - в поселениях- новостройках за счет сокращения площади озеленения. 4. Радиус пешеходной доступности дошкольных образовательных организаций сельской местности допускается увеличивать до 1 км путем уточнения в местных нормативах градостроительного проектирования в зависимости от местных условий. 5. В сельской местности проектируется не менее одной дневной общеобразовательной организации на 201 человек 6. Предельные значения расчетных показателей минимальной обеспеченности могут быть уточнены при изменении демографической структуры муниципальных образований в местных нормативах градостроительного проектирования. 7. При расстояниях свыше нормируемой территориальной доступности для обучающихся общеобразовательных организаций, расположенных в сельской местности, необходимо организовывать транспортное обслуживание до общеобразовательной организации и обратно. Время в пути не должно превышать 30 минут в одну сторону. Расстояние от места проживания до места сбора не должно быть более 1 км. 8. При установлении расчетных показателей минимальной обеспеченности объектами образования в местных нормативах градостроительного проектирования могут быть учтены особенности, касающиеся посещаемости отдельных объектов образования детьми из соседних муниципальных образований. 9. В сельских населенных пунктах рекомендуется размещать 87% мест на базе общеобразовательных организаций, 13% мест на базе образовательных организаций (за исключением общеобразовательных организаций). 10. Потребность в площадях земельных участков для объектов местного значения в области образования принимается в соответствии с приложением Д к СП 42.13330.2016.		

Расчетные показатели в области культуры

ОБЪЕКТЫ
в области культуры местного значения и показатели
максимально допустимого уровня территориальной доступности
таких объектов

№ п/п	Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения расчетного показателя	
1	2	3	4	5	
1.	Общедоступная библиотека	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов, ед. <1>	Муниципальный район	1
3.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, мин.	Муниципальный район	60
5.	Детская библиотека	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов, ед.	Муниципальный район	1
7.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, мин.	Муниципальный район	60
9.	Тематический музей	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов на муниципальное образование, ед.	1	
10.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, мин.	Муниципальный район	60
11.					
12.	Краеведческий музей / Художественный музей	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов на муниципальное образование, ед.	1	
13.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, мин.	Муниципальный район	60
14.					
15.	Театр по видам искусств	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов, ед.	Муниципальные образования с населением до 100 тыс. чел.	Не нормируется
17.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, мин.	Муниципальный округ, муниципальный район	Не нормируется
19.	Концертный зал	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов на муниципальное образование, ед.	1	
20.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность на муниципальное образование,	40	

1	2	3	4	5	
			мин.		
21.	Учреждение клубного типа	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов, ед. <2>	Муниципальный район	1
24.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность на муниципальное образование, мин.	40	
25.	Кинозал	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов, ед. <3>	1 на 20 тыс. чел.	
26.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, мин.	30	

Примечания:

<1> В сельских населенных пунктах городских и муниципальных округов, муниципальных районов Костромской области рекомендуется создавать филиалы центральной библиотеки или ее структурные подразделения, осуществляющие функции выдачи документов библиотечного фонда и популяризацию книги и чтения. Для сельских населенных пунктов, входящих в состав городского или муниципального округа, муниципального района Костромской области, к расчету принимается 1 библиотека (филиал) на 1 тыс. чел.

<2> В сельских населенных пунктах городских и муниципальных округов, муниципальных районов Костромской области рекомендуется создавать подразделения клубной системы округа в расчете не менее 1 сельского клуба на 5 тыс. чел.

<3> Для населенных пунктов, в которых отсутствуют стационарные кинозалы, органы местного самоуправления организуют кинопоказ на базе передвижных многофункциональных культурных центров.

<4> Потребность в площадях земельных участков для объектов местного значения в области культуры принимается в соответствии с приложением Д к СП 42.13330.2016.

<5> В соответствии с п. 8.1.5 СП 59.13330.2020 минимальная доля мест для инвалидов в зрительных залах - 5%, в том числе для инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках, - 0,75% и 0,25% мест со свободным доступом повышенной комфортности (ширина места - 0,5 м, ширина прохода между рядами - не менее 0,65 м).

<6> Остальные 4% мест должны размещаться в зоне действия системы усиления звука, в зоне видимости «бегущей строки» или сурдопереводчика и зоне слышимости аудиокomentирования.

Расчетные показатели в области физической культуры и массового спорта

Таблица № 3

Объекты местного значения в области физической культуры и массового спорта

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения расчетного показателя	
Объекты спорта (всего)	Расчетный показатель минимально	Усредненный норматив единовременно	2013 год	3
			2024 год	2
			2024 год	7
				3

	допустимого уровня обеспеченности	й пропускной способности объектов физкультуры и спорта, чел./1000 чел.	2030 год	5	9
			2040 год	22	1
		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориально й доступности	Не нормируетс я		
Крыт ая арена	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченн ости	Количество объектов на муниципальное образование, ед.	По заданию на проектирование		
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориально й доступности	Не нормируетс я			
Тренирово чная база	Расчетный показатель минимально допустимог о уровня обеспеченности	Количество объектов на муниципальное образование, ед.	По заданию на проектирование		
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориально й доступности	Не нормируетс я			
Плавательны й бассейн общего пользования	Расчетный показатель минимально допустимог о уровня обеспеченности	Количество объектов на 30 000 чел.	1		
		Площадь воды зеркала бассейна общего пользования, м² на 1000 чел	0 2		

	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, мин.	В пределах городов, мин.	0 ³
Плоскостные спортивные сооружения (стадионы, спортивные площадки и т.д.)	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество стадионов на 1500 мест и более, ед.	Населенные пункты с численностью населения свыше 5000 чел.	1
			Населенные пункты с численностью населения менее 5000 чел.	-
		Размер земельного участка, га на 1 тысячу человек	0,7	
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность, мин.	В пределах городов, мин.	0 ³
			В пределах муниципального образования	не нормируется
		Радиус обслуживания физкультурно-спортивного центра жилого района, м	500 ¹	
Спортивный зал	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов на населенный пункт муниципального образования, ед.	Населенный пункт с численностью населения свыше 500 чел.	1
			Населенный пункт с численностью населения менее 500 чел.	-

		Площадь пола спортивного зала общего пользования, кв. м на 1 000 чел.	6 0
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня террито риальной доступности	Радиус обслуживания помещений для физкультурно- оздоров ительных мероприятий , м	5 00

Примечания:

1. В качестве объекта спорта принимается сетевая единица соответствующего вида обслуживания, а также филиалы и территориально обособленные отделы.

2. При расчете потребности населения муниципального образования Костромской области в спортивных сооружениях рекомендуется учитывать сооружения регионального значения (принадлежности).

3. Физкультурно-спортивные сооружения сети общего пользования следует, как правило, объединять со спортивными объектами общеобразовательных организаций и других образовательных организаций, учреждений отдыха и культуры.

4. Нормы расчета залов необходимо принимать с учетом минимальной вместимости объектов по технологическим требованиям.

5. Долю объектов спорта (физкультурно-спортивных сооружений), размещаемых в жилой застройке, рекомендуется принимать от общей нормы: территории – 35%; спортивные залы – 50%; бассейны – 45%.

6. Решения о видах создаваемых спортивных объектов органы местного самоуправления принимают самостоятельно, исходя из предпочтений местного населения, имеющихся финансовых ресурсов, включая внебюджетные источники финансирования, наличия предложений от субъектов предпринимательской деятельности в рамках государственно-частного партнерства.

7. В соответствии с п. 8.1.5 СП 59.13330.2020 минимальная доля мест для инвалидов на трибунах спортивно-зрелищных сооружений со стационарными местами – 5%, в том числе для инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках 0,75% и 0,25% мест со свободным доступом повышенной комфортности (ширина места 0,5 м, ширина прохода между рядами не менее 0,65 м). Остальные 4% мест должны размещаться в зоне действия системы усиления звука, в зоне видимости

8. Потребность в площадях земельных участков для объектов местного значения в области физической культуры и спорта принимается в соответствии с приложением Д к СП 42.13330.2016.

Расчетные показатели в области автомобильных дорог местного значения

Таблица № 4

Объекты местного значения в области автомобильных дорог местного значения

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения расчетного показателя	
Автомобильные дороги общего пользования местного значения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Доля автомобильных дорог общего пользования местного значения, соответствующих нормативным требованиям, %	2024 год	50
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется		
Велосипедные дорожки вне границ населенных пунктов	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Длина велосипедных дорожек на подходах к населенным пунктам, км	Населенные пункты с численностью населения от 250 тыс. чел. до 500 тыс. чел.	1 5-10
			Населенные пункты с численностью населения от 100 тыс. чел. до 250 тыс. чел.	1 0-8
			Населенные пункты с численностью населения от 50 тыс. чел. до 100 тыс. чел.	8 -6
			Населенные пункты с численностью населения до 50 тыс. чел.	6 -3

			пункты с численн остью населения от 25 тыс. чел. до 50 тыс. чел.	1-3
			Населе нные пункты с численн остью населения от 10 тыс. чел. до 25 тыс. чел.	
			Населен ные пункты с численн остью населения менее 10 тыс. чел.	
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальн ой доступности	Не нормируетс я		
Примечания: 1. Проектирование велодорожек следует осуществлять в соответствии с требованиями раздела 6 ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования». 2. Геометрические параметры велосипедной дорожки следует принимать в соответствии с требованиями таблицы 4 ГОСТ 33150-2014.				

Таблица № 5

Объекты местного значения в области организации улично-дорожной сети, дорожного сервиса и транспортного обслуживания

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения расчетного показателя	
			территория	зона
Улично-дорожная сеть населенных	Расчетный показатель	Плотность улично-дорожной сети (кроме районов индивидуальной жилой застройки),	Сельские населен	не нормируется

пунктов	минимальн о допустимог о уровня обеспечен ности	км/кв. км	ные пункты	
		плотность улично-дорожной сети в районах индивидуальной жилой застройки, км/кв. км	се льские населен ные пункты	не нормиру ется
	Расчет ный показатель максимал но допустимог о уровня территори альной доступнос ти	Не нормируетс я		
Велосипед ные дорожки в границах населенных пунктов	Расчетн ый показатель минимально допустимого уровня обеспеченнос ти [2]	Ширина полосы для велосипедистов, м	при новом строитель стве	1, 2
			в стесненны х услов иях	0, 9
		Ширина обочин велосипедной дорожки, м	0 ,5	
		Расстояние до бокового препятствия, м	0 ,5	
	Расчетны й показат ель максимал но допустимого уровня территори альной доступности	Не нормируетс я		

Автовокзал (автостанция) межмуниципального сообщения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов на муниципальное образование, ед.	1

	Расчет ный показатель максимальн о допустимого уровня террит ориальной доступности	Транспортная доступность, ч.	1
Транспортн о- эксплуатационн ые предприятия городского транспорта	Рас четный показате ль минимал ьно допустим ого уровня обеспече нности	Количество объектов на муниципальное образование, ед.	По заданию на проектиров ание
	Расчет ный показатель максимальн о допустимог о уровня территориа льной доступнос ти	Не нормируетс я	
Остановоч ные пункты городского общественного пассажирского транспорта	Расче тный показатель минимальн о допустимог о уровня обеспечен ности	Максимальное расстояние между остановками в застроенной части населенного пункта, м	500
		Максимальное расстояние между остановками в районах индивидуальной усадебной застройки в больших, крупных и крупнейших городах, м	600
		Максимальное расстояние между остановками в районах индивидуальной	800

		усадебной застройки в малых и средних городах, м	
		Максимальное расстояние между остановками в общегородском центре от объектов массового посещения, м	250
		Максимальное расстояние между остановками в общегородском центре в производственных и коммунально-складских зонах от проходных предприятий, м	400
		Максимальное расстояние между остановками в общегородском центре в зонах массового отдыха и спорта от главного входа, м	800
Автозаправочные станции [3]	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество автомобилей, зарегистрированных на территории соответствующего муниципального образования на 1 топливораздаточную колонку	1200

		Доля автомобильных газозаправочных станций (далее - АГЗС) от общего количества АЗС, %	5 ¹	
		Размеры земельных участков, га	на 1 колонку	2
			на 2 колонки	0,1
			на 5 колонок	0,2
			на 7 колонок	0,3

			на 9 колонок	0, 35
			на 11 колонок	0, 4
	Расчет ный показатель максимальн о допустимого уровня территориал ьной доступности	Не нормируетс я		
Станции технического обслуживания автомобилей	Расче тный показатель минимал ьно допустимог о уровня обеспечен ности	Количество автомобилей, зарегистрированн ых на территории соответствующего муниципального образования на 1 пост на станции технического обслуживания	2 00	
Примечание: 1. Проектирование велодорожек следует осуществлять в соответствии с требованиями раздела 6 ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования». 2. Остальные геометрические параметры велосипедной дорожки следует принимать в соответствии с требованиями таблицы 4 ГОСТ 33150-2014 и таблицы 18 настоящих нормативов. 3. Минимальные расстояния от многотопливной АЗС, в состав которой входят комплексы автозаправок с жидким моторным топливом (бензин и дизельное топливо), сжиженный пропан-бутан (далее – СУГ) и КПГ (в том числе регазифицированный), принимаются в соответствии с требованиями СП 156.13130.2014.				

Санитарно-защитные зоны для АЗС принимаются в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в том числе, м:

АЗС для заправки транспортных средств жидким и газовым моторным топливом - 100;

КриоАЗС, предназначенные только для заправки транспортных средств сжиженным природным газом и/или сжатым природным газом, получаемым путем регазификации на территории станции сжиженного природного газа, с объемом хранения сжиженного природного газа от 50 до 100 м³ - 100;

АЗС, предназначенные только для заправки легковых транспортных средств жидким моторным топливом, с наличием не более 3-х топливораздаточных колонок, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы) - 50;

АГНКС и с компрессорами внутри помещения или внутри контейнеров с количеством заправок не более 500 автомобилей/сутки, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы) - 50;

КриоАЗС, предназначенные только для заправки транспортных средств сжиженным природным газом и/или сжатым природным газом, получаемым путем регазификации на территории станции сжиженного природного газа, с объемом хранения сжиженного природного газа не более 50 м³, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы) - 50;

АГЗС, предназначенные только для заправки транспортных средств сжиженным углеводородным газом, в том числе с объектами обслуживания водителей и пассажиров (магазин сопутствующих товаров, кафе и санитарные узлы) - 50.

Основные геометрические параметры велосипедной дорожки представлены в таблице № 6.

Таблица № 6

Нормируемый параметр	Минимальные значения	
	при новом строительстве	в стесненных условиях
Расчетная скорость движения, километров/час	25	15
Ширина проезжей части для движения, метров, не менее:		
однополосного одностороннего	1,0 – 1,5	0,75 – 1,0
двухполосного одностороннего	1,75 – 2,5	1,5
двухполосного со встречным движением	2,5 – 3,6	2,0
Ширина велосипедной и пешеходной дорожки с разделением движения дорожной разметкой, метров	1,5 – 6,0	1,5 – 3,25
Ширина велопешеходной дорожки, метров	1,5 – 3,0	1,5 – 2,0
Ширина полосы для велосипедистов, метров	1,2	0,9
Ширина обочин велосипедной дорожки, метров	0,5	0,5
Наименьший радиус кривых в плане, метров:		
при отсутствии виража	30-50	15
при устройстве виража	20	10

Минимально допустимое количество машино-мест для парковки легковых автомобилей для постоянного и временного хранения, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно-деловых зон, следует принимать в соответствии с таблицей № 11.8 и приложением «Ж» к СП 42.13330.2016.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами в области обеспечения населения местами хранения и парковки индивидуального автомобильного транспорта, приобъектными автостоянками, в том числе для маломобильных групп населения местного значения и показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов приведены в таблице № 7.

Таблица № 7

Объекты местного значения в области обеспечения населения местами хранения и парковки индивидуального автомобильного транспорта, приобъектными автостоянками, в том числе для маломобильных групп населения

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения расчетного показателя	
			территория	значение
Объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения, расположенные вблизи от мест проживания	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество машино- мест для постоянного и временного хранения автотранспорта		Рассчитывается по формуле, представленной в обосновании
		Количество машино- мест для временного хранения (гостевые стоянки автомобилей в границах земельного участка)		10-100 % от рассчитанного по формуле, представленной в обосновании
		Распределение обеспеченности машино- местами для хранения автотранспорта, %, в том числе:		100
		- в границах жилого района (в пешеходной доступности), %		100
		- в границах земельного участка, %*		100 *50 – в случае, если ДПТ в границах квартала предусматривает парковочные зоны.
		- на территориях общего пользования (вдоль дорог, открытые парковки), %		30 - в случае, если ДПТ в границах квартала предусматривает парковочные зоны

	Расчет ный показатель максимальн о допустимого уровня территориал ьной доступности	Пешеход ная доступность, м	В зонах жилой застройки	800
			В районах реконструкц ии	1000
Объект ы и ы ых билей при х поездках различным целям	Расчетн ый показат ель минима льно допусти мого уровня обеспеченно сти[2]	Количество кв.м Общей площади зданий и сооружений объекта на 1 машино- место	Учреждения органов государстве нной власти, органов местного самоуправл ения	220

			Администра тивно- управленческие учреждения, иностранные представительст ва, представительст ва субъектов Российской Федерации, здания и помещения общественных организаций	120
			Коммерческ о-деловые центры,офисные здания и помещения, страховые компании	60
			Банки и банковские учреждения, кредитно- финансовыеучре ждения с операционным залом	35

			Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения без операционного зала	60
			Здания общеобразовательных организаций	По заданию на проектирование, не менее 10
			Здания дошкольных организаций	По заданию на проектирование, не менее 10
		Количество преподавателей и сотрудников организации, занятых в одну смену, на 1 машино-место	Образовательные организации, реализующие программы высшего образования	4
		Количество студентов очной формы обучения, занимающихся в одну смену, на 1 машино-место		10
		Количество преподавателей, занятых в одну смену, на 1 машино-место	Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств городского значения	3
		Количество кв. м общей площади клубных помещений объекта на 1 машино-место	Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых	25

		Количество кв.м общей площади административных (офисных), лабораторных помещений объекта на 1 машино-место	Научно-исследовательские и проектные институты	170

		Количество машино-мест на 100 сотрудников в	Стационары регионального, зонального, межрайонного уровня (больницы, диспансеры, перинатальные центры, и др.)	20
			Стационары городского, районного, участкового уровня (больницы, диспансеры, родильные дома и др.)	10
		Количество машино-мест на 100 коек	Стационары регионального, зонального, межрайонного уровня (больницы, диспансеры, перинатальные центры, и др.)	20
			Стационары городского, районного, участкового уровня (больницы, диспансеры, родильные дома и др.)	10
		Количество машино-мест на 10 тыс. жителей	Стационары, выполняющие функции больниц скорой помощи и	2 автомашин скорой

		станции скорой помощи	помощи
	Количество машино-мест на 100 сотрудников	Поликлиники, в том числе амбулатории	10
	Количество машино-мест на 100 посещений		4
	Количество работающих в смежных сменах на 1 машино-место	Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон	8
	Количество машино-мест на 1000 работающих в двух смежных сменах	Объекты производственного и коммунального назначения, размещаемые на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов	140
	Количество кв. м общей площади складских помещений объекта на 1 машино-место	Магазины -склады (мелкооптовой и розничной торговли, гипермаркеты)	35
	Количество кв. м общей площади торговых залов объекта на 1 машино-место	Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной	50

			нной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)	

			Специализи рованные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольстве нной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)	70
		Количество кв. м общей площади рынка на 1 машино- место	Рынки универсальные и непродовольстве нные	40
			Рынки продовольственн ые и сельскохозяйстве нные	50
		Количество посадочных мест на 1 машино-место	Предприяти я общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	5
		Количество единовременны х посетителей на 1 машино-место	Бани	6
		Количество кв. м общей площади объекта на 1 машино- место	Ателье, фотосалоны городского значения, салоны- парикмахерские,	15

			салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны	
			Салоны ритуальных услуг	25
		Количество рабочих мест приемщиков на 1 машино-место	Химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.	2
		Количество единовременных посетителей на 1 машино-место	Выставочно-музейные комплексы, музеи-заповедники, музеи, галереи, выставочные залы	8
		Количество зрительских мест на 1 машино-место	Театры городского и (или) регионального значения	7

			Другие театры и конференц-залы	20
			Киноцентры и кинотеатры городского и (или) регионального значения	12
			Прочие киноцентры и кинотеатры	20
		Количество постоянных мест в читальных залах на 1 машино-место	Центральные, специальные и специализированные библиотеки, интернет-кафе	8

		Количество единовременны х посетителей на 1 машино-место (не менее 10 машино-мест на объект)	Объекты религиозных конфессий	10
		Количество единовременны х посетителей на 1 машино- место	Досугово- развлекательные учреждения: развлекательные центры, дискотеки, залы игровых автоматов, ночные клубы	7
			Бильярдные , боулинги	4
		Количество посадочных мест на трибунах на 1 машино-место	Спортивные комплексы и стадионы с трибунами	30
		Количество кв. м общей площади объекта на 1 машино- место	Оздоровите льные комплексы (фитнес- клубы, физкультурно- оздоровительны й комплекс, спорти вные и тренажерные залы) общей площадью менее 1000 кв. м	30
			То же, общей площадью 1000кв. м и более	55
		Количество единовременны х посетителей на 1 машино- место	Тренажерны е залы площадью 150- 500 кв. м	10
			Физкультурн о- оздоровительны й комплекс с залом площадью 1000-2000 кв. м	10

			Физкультурно-оздоровительный комплекс с залом и бассейном общей площадью 2000-3000 кв. м	7
			Специализированные спортивные клубы и комплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры и др.)	4

			Аквапарки, бассейны	7
			Катки с искусственным покрытием общей площадью более 3000 кв. м	7
		Количество пассажиров дальнего следования в час пик на 1 машино-место	Железнодорожные вокзалы	10
		Количество пассажиров в час пик на 1 машино-место	Автовокзалы	15
			Аэровокзалы	8
		Количество машино-мест на 100 единовременных посетителей	Пляжи и парки в зонах отдыха	15
			Лесопарки и заповедники	7
			Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные, рыболовные, охотничьи и др.)	10
			Береговые базы	10

			маломерного флота	
		Количество машино-мест на 100 Отдыхающих и обслуживающего персонала	Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	3
		Количество машино- мест на 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала	Предприятия общественного питания, торговли в зонах отдыха	7
	Расчетный показатель максимального допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	От пассажирских помещений вокзалов, входов в места крупных организаций торговли и общественного питания	150
			От прочих организаций и предприятий обслуживания населения и административных зданий	250
			От входов в парки, на выставки и стадионы	400
			В зонах массового отдыха	1000
Стоянки (парковки) общего пользования для маломобильных групп	Расчетный показатель минимального допустимого уровня обеспеченности	Доля мест для транспорта инвалидов, %	10 % (не менее 1 места)	

населения			

		Специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске из расчета, % (мест)	На автостоянке до 100 мест включительно	5 %, но не менее одного места
			На автостоянке от 101 до 200 мест включительно	5 мест и дополнительно 3 % числа мест свыше 100
			На автостоянке от 201 до 500 мест включительно	8 мест и дополнительно 2 % числа мест свыше 200
			На автостоянке от 501 и более	14 мест и дополнительно 1 % числа мест свыше 500
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м[9]	От входа в предприятие или в организацию, доступного для инвалидов	50
			От входа в жилое здание	100
			При реконструкции, сложной конфигурации земельного участка	150

Примечания:

1. В случае недостаточности территории квартала размещение автомобилей жителей необходимо предусматривать в подземных и (или) надземных гаражах.

2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности машино-местами для хранения и паркования легковых автомобилей для целей, не указанных в таблице, следует принимать в соответствии с требованиями приложения Ж СП 42.13330.2016.

3. В плотной городской застройке по заданию на проектирование при разработке ППТ число машино-мест для объектов в границах жилых и общественно-деловых зон может быть уменьшено не более чем на 50%.

4. При организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов (жилого, торгового, культурно-зрелищного, производственного назначения), допускается снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов: на территории центральных районов населенных пунктов - на 15%-20%, в периферийных зонах – на 10%-15%.

5. Количество машино-мест стоянок туристических автобусов и парковок для легковых автомобилей, принадлежащих туристам, в рекреационных территориях и около объектов туристского осмотра определяется расчетом на период максимальной посещаемости с учетом временного населения. Указанные стоянки должны быть размещены с учетом обеспечения удобных подходов к объектам туристского осмотра, но не далее 500 м от них и не нарушать целостный характер исторической среды.

6. Число машино-мест следует принимать при уровнях автомобилизации, определенных на расчетный срок.

7. Для жилой застройки, на земельный участок которой запрещен проезд транспортных средств, за исключением автомобилей и специальной техники оперативных служб, допускается увеличивать расстояние от подъездов жилых зданий до стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, до 200 м.

8. Вместимость стоянок для парковки туристических автобусов у аэропортов и железнодорожных вокзалов следует принимать по норме 3-4 машино-места на 100 пассажиров (туристов), прибывающих в часы пик.

9. Стоянки для служебного автомобильного транспорта сотрудников медицинских организаций и посетителей следует предусматривать на участке в удобной доступности до соответствующих входов в здания. Стоянки не должны препятствовать подъезду пожарных машин к зданиям.

Расчетные показатели в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения

Таблица № 8

Объекты местного значения в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения расчетного показателя		
Объемы электроснабжения населения: - распределительные пункты (РП), трансформаторные подстанции (ТП); - электрические сети до 10кВ	Расчетный показатель минимального уровня обеспечения	Усредненный показатель расхода электроэнергии, удельный расход электроэнергии, кВт*ч /чел. в год[1] [2]	Степень благоустройства:	Вид населенного пункта	Значение
			При отсутствии стационарных электроплит и кондиционеров	Сельские населенные пункты	950
			оборудованные стационарные электроплитами, без кондиционеров	Сельские населенные пункты	1350
		Размер земельного участка, отводимого для объектов распределительной сети, кв. м.			По проекту, но не более установленных п. 3.1. «Норм отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ. № 14278ТМ-Т1», утвержденных Минтопэнерго России 20 мая 1994 года
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется			
Объемы газоснабжения населения:	Расчетный показатель минимального	Нормы потребления газа, использ	Виды потребления природного газа	Значение	
				м³/чел в месяц	м³/чел в год

- пункты редуцирования газа; - газораспределительные сети	допустимого уровня обеспеченияности	уемого для приготовления пищи и нагрева воды с использованием газовых приборов при отсутствии приборов учета	для газовой плиты при наличии центрального отопления и центрального горячего водоснабжения	1,1 ¹	33,2 ¹
			для газовой плиты и газового водонагревателя при отсутствии центрального горячего водоснабжения	1,4 ³	76,8 ³

			для газовой плиты при отсутствии газового водонагревателя и центрального горячего водоснабжения	6,2 ¹	94,4 ¹
			для газового водонагревателя при отсутствии газовой плиты и центрального горячего водоснабжения	0,3 ²	43,6 ²
		Среднегодовые нормы потребления газа, используемого для отопления жилых помещений газowymi счетчиками (куб. м/месяц на 1 кв. м	,6 ⁷		1,2 ⁹

		отапливаемой площадью)							
	Расчетный показатель максимальной допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется							
Объекты теплоснабжения населения: - источники тепловой энергии - тепловые сети и сооружения на них	Расчетный показатель минимального уровня обеспеченности	Укупненный показатель объема теплотребления, Гкал на 1 кв.м. общей площади	Этажность	Значение					
			Многоквартирные и жилые дома до 1999 года постройки и включительно					Муниципальные районы: Вохомский,	
								Гкал на 1 кв. м. общей площади	
								мес	год
		1-этажные жилые дома					0,0519	0,37268	

			2- этажны е жилые дома					0,0 481	0,3 4633
			3-4 э тажны е жилые дома					0,0301	0,21672
			5-9- э тажны е жилые дома						
			10- этажные жилые дома						
			12- этажные жилые дома						
			Мн огоквар тирные и жилые дома после 1999 года постройк и						
			1- этажны е жилые дома					0,0 210	0,1 513
			2- этажны е жилые дома					0,0 173	0,1 2463
			3 этажные жилые дома						
			4-,5- этажные жилые дома						
			6-, 7- этажные жилые						

			дома						
			8-, 9- этажные жилые дома						

			10-этажные жилые дома							
			12-и более этажные жилые дома							
		Размер земельного участка, отводимого для объекта в теплоснабжения, га[3]	Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)	Значение						
				Работы на твердом топливе	Работы на газомазутном топливе					
				до 5	до 5					
				от 5 до 10 (от 6 до 12)	от 1 до 1					
				свыше 10 до 50 (свыше 12 до 58)	от 2 до 1					
				свыше 50 до 100 (свыше 58 до 116)	от 3 до 2					
				свыше 100 до 200 (свыше 116 до 233)	от 3 до 3					
				свыше 200 до 400 (свыше 233 до 466)	от 4 до 3					
		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется							
			Объем	Расчет	Уд	Степень благоустройства многоквартирного или жилого дома				Значение

кты водоснаб жен ия населени я: - водозабо ры; - водопрово дн ые очистные сооружени я; насо сные станции; - водонапор ны е башни; - резервуар ы; - артезианск ие скважины - водопрово дн ые сети и ые объекты, обеспечив аю щие забор, водоподгот ов ку, подачу питье вой воды	ны й показат ел ь минима ль но допуст им ого уровня обеспе чен ности	ельное хозяйст вен но- питьево е водопот ре бление в населен ны х пунктах на одного жителя среднес уто чное (за год), л/сут	Состав внутридомовых инженерных систем	и ав внутрикв арт ирного (домовог о оборудов ания)	
			Водоснабжение от уличных водоразборных колонок	-	3 0,3
			Централизованное холодное водоснабжение, без водоотведения	ду ш, ракови на, мойка кухонн ая, унит аз	9 8,7
				ра ковина, мойка кухонн ая, унит аз	7 0,0
				рако вина, м ойка кухонн ая	4 7,3
				мойк а кухо нная	3 0,3

			Центральн ое водоснабж ение, водоотвед ения, водонагре вателями	а мойк а кухо нная	3 3,7
				а мойк а кухо нная, унит аз	5 7,3
				рако вина	7 9,7
				рако вина, унит аз	1 03,3
				а мойк а	1 05,0

			кухонная, раковина	
			унитаз, душ	1 15,3
			мойка кухонная, раковина, унитаз	1 28,7
			мойка кухонная, унитаз, душ	1 40,7
			раковина, унитаз, душ	1 86,7
			мойка кухонная, раковина, унитаз, душ	2 12,0
		Централизованное холодное водоснабжение, водоотведение	ванна длиной 1650-1700 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	1 62,7
			ванна длиной 1500-1550 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	1 55,3
			ванна длиной 1200 мм с душем,	1 48,7

				рако вина, мойк а кухо нная, унит аз	
				душ, рако вина, мойк а кухо нная, унит аз	1 07,0
				рако вина, мойк а кухо нная, унит аз	7 8,0
				рако вина, мойк а кухо нная	4 7,3
			Центральное холодное водоснабжение, водоотведением, с водонагревателями	с мойк а кухо нная	3 3,7

				мойк а кухо нная, унит аз	5 7,3
				рако вина	7 9,7
				рако вина, унит аз	1 03,3
				мойк а кухо нная, рако вина	1 05,0
				унит аз, душ	1 15,3
				мойк а кухо нная, рако вина, унит аз	1 28,7
				мойк	1

				а кухонная, унитаз, душ	40,7
				раковина, унитаз, душ	¹ 86,7
				мойка а кухонная, раковина, унитаз, душ	² 12,0
			Централизованное горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение	ванна а длинной 1650 -1700 мм с душом, раковина, мойка а кухонная, унитаз	² 93,3
				ванна а длинной 1500 -1550 мм с душом, раковина, мойка а кухонная, унитаз	² 77,0
				ванна а длинной 1200 мм с душом, раковина, мойка а кухонная, унитаз	² 62,3
				душ, раковина, мойка а	¹ 78,0

				кухонная, унитаз	
				раковина, мойка	1 14,0
				кухонная, унитаз	
				раковина, мойка	7 8,7
			Централизованное холодное водоснабжение, водоотведение наличии ванн внутриквартирных водонагревателей	при и водонагреватель на твердом топливе	1 52,0

				электрические водонагреватели	1 82,3
				газовые водонагреватели	2 13,0
			Общежития с общими душевыми	-	9 1,3
			Общежития с душами при всех жилых помещениях	-	1 42,0
		Ра	Производительность, тыс.	Зна	
		змер	м³/сут	чение	
		земельн	до 0,8		1
		ог о	свыше 0,8 до 12		2
		участка,	свыше 12 до 32		3
		отводим	свыше 32 до 80		4
		ог о для	свыше 80 до 125		6
		размещ	свыше 125 до 250		1
		ения	свыше 250 до 400		2
		станций	свыше 400 до 800		1
		очистки			8
		воды,			2
		кв. м(га)			4

	Расчет ный показат ель максим ально допуст имого уровня террит ор иально й доступ ности	Не нормируетс я		
Объ екты водоотвед ения - канализац ионные очистные сооружени я; - канализац ионные насосные станции - канализаци онные коллектор ы и иные объекты, обеспечив ающие прием, транспорти ровку и очистку сточных вод	Расчет ный показат ель минима льно допуст имого уровня обеспе чен ности	Уд ельное водоотв еде ние в населен ных пунктах на одного жителя среднес уточное (за год), л/сут.	Степень благоустройства многоквартирного или жилого дома	Зна чение
			Состав внутридомовых инженерных систем	
			Централизованное холодное водоснабжение, водоотведение	и ав внутрикв арт ирного (домовог о оборудов ания)
				ва нна длиной 1650- 1700 мм с душем, раковина , мойка ку хонная, унитаз
				1 62,7
				ва нна длиной 1500- 1550 мм с душем, раковина , мойка кухонная, унит аз
				1 55,3
				ван на длиной
				1 48,7

				1200 мм с душем,	

				ра ковина, мойка кухонн ая, унит аз	
				ду ш, ракови на, мойка ку хонная, унитаз	1 07,0
				ра ковина, мойка ку хонная, унитаз	7 8,0
				рако вина, м ойка кухонн ая	4 7,3
			Центральное холодное водоснабжение, с водоотведением, с водонагревателями	мойк а кухо нная	3 3,7
				мойк а ку хонная, унитаз	5 7,3
				рако вина	7 9,7
				рако вина, унит аз	1 03,3
				мойк а ку хонная, ракови на	1 05,0
				унит аз, душ	1 15,3
				м ойка кухонн ая,	1 28,7

				ра ковина, унитаз	
				мойк а кух онная, унитаз, душ	¹ 40,7
				рако вина, унит аз, душ	¹ 86,7
				м ойка кухонн ая, ракови на, унит аз, душ	² 12,0
			Централизованное горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение	ва нна длиной 1650- 1700 мм с душем, ракови на, мойка кухонн ая, унитаз	² 93,3
				ва нна длиной 1500- 1550 мм с душем, раковина , мойка кухонная, унит аз	² 77,0
				ван на длиной 1200мм с душем, рако вина, мойка кухонная, ун	² 62,3

				итаз	

				душ, рако вина, а мойк кухо нная, унит аз	78,0 ¹
				рако вина, а мойк кухо нная, унит аз	14,0 ¹
				рако вина, а мойк кухо нная	8,7 ⁷
			Централизованное холодное водоснабжение, водоотведение При наличии ванн и внутриквартирных водонагревателей	водо нагрева Тели на твер дом топл иве	52,0 ¹
				элек трическ ие водо нагрева тели	82,3 ¹
				газов ые водо нагрева тели	13,0 ²
			Общежития общими душевыми	с -	1,3 ⁹
			Общежития душами при всех жилых помещениях	с -	42,0 ¹
	Раз мер зем ельног о участка, отв одимог О для	Производите льность очистных сооружений канализации , тыс. м³/сут.	Размеры земельного участка, га	О чист Н ы х оору жений	илов ых пло щадок био логиче ски пру дов глу бокой

	размещение объектов водопользования, га [4]	[5]				ОЧИСТКИ СТОЧНЫХ ВОД
			до 0,1	,1	-	-
			свыше 0,1 до 0,2	,25	-	-
			свыше 0,2 до 0,4	,4	-	-
			свыше 0,4 до 0,8	,8	-	-
			свыше 0,8 до 17	4	3	3
			свыше 17 до 40	6	9	6
			свыше 40 до 130	2	5	2
			свыше 130 до 175	4	0	3
			свыше 175 до 282	8	5	-
Расчетный показатель максимальной допустимой территории для территориальной доступности	Не нормируется					

Расчетные показатели в области накопления твердых коммунальных отходов

Примечания:

1. Приведенные укрупненные электропотребления показатели предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, наружным освещением, городским электротранспортом (без метрополитена), системами водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения. Укрупненные показатели электропотребления используется для предварительных расчетов количества и мощности отдельных объектов электроэнергетики.

2. При наличии данных о параметрах жилищного фонда следует руководствоваться показателями, установленными постановлением Департамента топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области от 16 октября 2012 года № 2-НП «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на территории Костромской области».

3. Размеры земельных участков отопительных котельных, обеспечивающих потребителей горячей водой с непосредственным водоразбором, а также котельных, доставка топлива которым предусматривается по железной дороге, следует увеличивать на 20 %.

4. Размеры земельных участков очистных сооружений производительностью свыше 280 тыс. м³/сут. следует принимать по проектам, разработанным в установленном порядке, проектам аналогичных сооружений или по данным профильных организаций при согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

5. Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации и их санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га, в соответствии с требованиями СП 32.13330.2018.

Места накопления и сбора твердых коммунальных отходов определяются схемой размещения мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, утвержденной органом местного самоуправления, и учитываются органом местного самоуправления в реестре мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов.

Места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения и иного законодательства Российской Федерации, а также правилам благоустройства муниципальных образований Костромской области

Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21

«Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (далее – СанПиН 2.1.3684-21) должно быть не менее 20 м, но не более 100 м; до территорий медицинских организаций в сельских населённых пунктах – не менее 15 м.

Допускается уменьшение не более чем на 25 % указанных расстояний на основании результатов оценки заявки на создание места (площадки) накопления ТКО на предмет ее соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям, изложенным в приложении № 1 к Санитарным правилам СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 м, но не более 100 м; до территорий медицинских организаций в сельских населённых пунктах – не менее 15 м.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения в области накопления твердых коммунальных отходов и показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов приведены в таблице № 9.

Таблица № 9

Объекты местного значения в области накопления твердых коммунальных отходов

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения		
Местонахождения в	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Норматив накопления коммунальных отходов	Наименование категории объектов	Значение	
				Объем отхода, м ³ /чел. в год	Масса отхода, кг/чел. в год
			Многоквартирные дома и индивидуальные жилые дома, расположенные в городских поселениях, являющихся поселками городского типа, и сельских поселениях Костромской области	1,97	245,53

			Наименование	Значение

			ние категории объектов, расчетная единица	Объем отходов , м ³ в год на расчетн ую единиц у	Масса отходов , кг/ в год на ра счетну ю единиц у
			Административные здания, учреждения, конторы		
			админист ративные, офисные учреждения, 1 сотрудник	2714 ¹ ,	50,71 ¹
			Предприятия торговли		
			продовольс твенный магазин, 1 м ² общей площади	9306 ⁰ ,	17,99 ¹
			промтовар ный магазин, 1 м ² общей площади	2729 ¹ ,	30,14 ¹
			супермарк ет (универмаг), 1 м ² общей площади	8190 ⁰ ,	04,55 ¹
			Дошкольные и учебные заведения		
			Дошко льная образовате льная организация , 1 ребенок	6067 ⁰ ,	0,72 ⁷
			общеобраз овательное учреждение, 1 обучающийся	3171 ⁰ ,	6,84 ³
			учреждени е начального и среднего профессиональ ного образования, высшего и послевузовского образования или иное учреждение, осуществляюще е	3156 ⁰ ,	4,98 ³

		образовательны й процесс, 1 обучающий ся		
		Детские дома, интернаты, 1 место	3125 ^{1,}	54,49 ¹
		Культурно-развлекательные, спортивные учреждения		
		пансионат ы, дома отдыха, туристические базы, 1 кв. метр общей площади или 1 место	1770 ^{1,}	35,98 ¹
		Предприятия общественного питания		
		кафе, рестораны, бары, закусочные, столовые, 1 место	0539 ^{2,}	36,81 ²
		Предприятия службы быта		
		гостиницы, 1 место	1652 ^{2,}	37,29 ²

			Садоводческие кооперативы, садово-огородные товарищества	
			1 участник (член)	8008 ^{1,} 8,29 ¹⁹
		Уровен ь обеспеченн ости контейнерн ыми площадкам и террито рии, %	00 ¹	
		Количе ство контейнеров ед на 1000 жителей	Многоквартирные дома и индивидуальные жилые дома, расположенные в городских поселениях, являющихся поселками городского типа, и сельских поселениях Костромской области	26

		Площадь земельного участка, кв. м.	Размер контейнерной площадки должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 8 в случае смешанного накопления ТКО или 12 контейнеров, из которых 4 – для раздельного накопления ТКО, и не более 2 бункеров для накопления КГО
	Расчетный показатель максимального допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	100

Расчетные показатели в области благоустройства и озеленения территории

Озелененные территории общего пользования формируются в виде непрерывной системы, которая включает: участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые посадки деревьев и кустарников), озелененные площадки вне участков жилых домов и жилых групп, площадки для занятий физкультурой взрослого населения и детские игровые площадки, площадки отдыха взрослого населения. При проектировании микрорайона озелененные территории общего пользования рекомендуется формировать в виде сада, сквера, бульвара.

Озелененные территории жилых зон формируются в виде единой системы озеленения жилых групп, микрорайонов, жилых районов. Система озеленения включает: участки зеленых насаждений вдоль пешеходных и транспортных коммуникаций (газоны, рядовые посадки деревьев и кустарников), озелененные площадки вне участков жилой застройки (спортивные, спортивно-игровые, для выгула собак и др.), объекты озеленения общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады микрорайона).

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки жилого района (уровень озелененной территории застройки) должен составлять не менее 25 процентов (включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона).

Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25 процентов площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 процентов общей площади участка. Озеленение территории общеобразовательной организации предусматривают из расчета не менее 50 процентов площади территории. Озеленение территории дошкольных образовательных организаций должно составлять не менее 50 процентов площади территории, свободной от застройки. Деревья высаживают на расстоянии не менее 15 метров, а кустарники - не менее 5 метров от здания организации. При размещении территории общеобразовательных и дошкольных

образовательных организаций на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10 процентов.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами в области благоустройства и озеленения территории местного значения и показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов приведены в таблице № 10.

Таблица № 10

Объекты местного значения в области благоустройства и озеленения территории

Наименование вида объекта	Тип расчетног о показате ля	Наименова ние расчетного показателя, единица измерения	Предельные значения расчетного показателя	
Озелененные территории общего пользования	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориально й доступности	Площадь озелененной территории общего пользования общегородского значения, кв. м/чел.	Сельские поселения	2
Площадки для игр детей, отдыха взрослого населения занятий физкультурой	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориально й доступности	Транспортная доступность, мин.	5	1
	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Площадь территории, % от площади квартала (микрорайона)	0	1
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориально й доступности	Пешеходная доступность	В границах микрорайона	кв арта '

В зависимости от значения, местоположения и рекреационной нагрузки выделяют следующие подтипы озелененных территорий общего пользования населенных пунктов:

1- й подтип - центральный городской многофункциональный парк с повышенной рекреационной нагрузкой (с учетом туристского потока) в населенных пунктах с численностью населения не менее 500 тыс. человек, а также парки и скверы, относящиеся к объектам историко-культурного наследия и являющиеся местами привлечения большого туристского потока;

2- й подтип - городской, районный многофункциональный парк в населенных пунктах либо административных единицах городского округа с численностью населения не менее 100 тыс. человек с высокой рекреационной нагрузкой;

- 3-й подтип - городской, районный, сельский многофункциональный парк, сквер, бульвар со средней и низкой рекреационной нагрузкой;
- 4-й подтип - городской, районный, сельский многофункциональный парк, сквер, бульвар с низкой рекреационной нагрузкой;
- 5-й подтип – лесопарк.

Таблица № 11

Функциональные зоны парка по видам использования	Размеры земельных участков зон парка	
	процентов от общей площади парка	кв. метров/человека
Зона культурно-просветительских мероприятий	3 - 8	10 - 20
Зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.)	5 - 17	30 - 40
Зона физкультурно-оздоровительных мероприятий	10 - 20	75 - 100
Зона отдыха детей	5 - 10	80 - 170
Прогулочная зона	40 - 75	200
Хозяйственная зона	2 - 5	-

Городской сад представляет собой озелененную территорию с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенную преимущественно для прогулок и повседневного отдыха населения, площадью, как правило, от 3 до 5 гектаров. Величина территории сада в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией.

На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения (пункт 9.2 СП 42.13330.2016).

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами в иных областях в связи с решением вопросов местного значения и показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов приведены в таблице № 12.

Таблица № 12

Объекты местного значения в иных областях в связи с решением вопросов местного значения

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Пределные значения расчетного показателя

Муниципальный архив	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов муниципального образование, ед. а	1
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется	
Участковые пункты полиции	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов на административный участок, ед. [1] 1	1
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется	
Организации ритуального обслуживания населения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов муниципального образование, ед. а	1
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется	
Кладбища	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Площадь кладбища традиционного захоронения, га на 1000 чел.	24 0,
		Площадь кладбища урновых захоронений после кремации, га на 1000 чел.	02 0,
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется	
Примечание: 1. Размеры и границы административного участка определяются территориальными органами МВД России: в городах - исходя из численности проживающего населения и граждан, состоящих на профилактическом учете, состояния оперативной обстановки, особенностей административно-территориального деления муниципальных образований, в сельской			

местности – в границах одного или нескольких объединенных общей территорией сельских населенных пунктов.

Расчетные показатели общей организации элементов планировочной сети и зонирования территории

Таблица № 13

Плотность населения на территории

Зона различной степени градостроительной ценности территории	Плотность населения на территории микрорайона, человек/гектар, при показателях жилищной обеспеченности		
	20,0 кв. метра/человека	30,0 кв. метра/человека	40,0 кв. метра/человека
Высокая	96 3	60 2	98 1
Средняя	33 3	18 2	67 1
Низкая	98 1	30 1	00 1
Примечание: Определение степени градостроительной ценности застраиваемой территории решается органами местного самоуправления конкретного муниципального образования Костромской области.			

Таблица № 14

Показатели в сфере жилищного обеспечения

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Год	Значение показателя
1	2	3	4	5
1.	Обеспеченность общей площадью жилых помещений	кв. метров/человека	к 2024 году	30,9
2.			к 2030 году	33,0
3.			к 2036 году	38,0
Примечания: 1. Показатель установлен в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года». 2. Норма предоставления площади жилого помещения по договорам социального найма определяется в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления муниципальных образований. Интенсивность использования территории характеризуется плотностью жилой застройки и процентом застроенности территории.				

Показатели в отношении разных типов застройки

Тип жилой застройки	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Застройка многоквартирными жилыми домами	0,4	1,2
Застройка многоквартирными жилыми домами, реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Тип общественно-деловой застройки		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Тип производственной застройки		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

Расчетные показатели обеспечения населения объектами жилищного строительства.

Структурной основой организации жилых зон является характер их функционально-планировочного членения. Жилые зоны подразделяются на участки жилой застройки (участок индивидуального жилого дома, участок жилого многоквартирного дома, участок жилого комплекса), жилую группу, микрорайон, жилой район.

Участок многоквартирного жилого дома размещается на территории жилой группы, жилого комплекса, микрорайона, жилого района.

На участке многоквартирного жилого дома должны быть организованы:

подъезды к входным группам жилого здания, в том числе для специализированного автомобильного транспорта (пожарного, скорой помощи, иного специализированного транспорта);

пешеходные коммуникации для обеспечения подходов к входным группам жилого здания и передвижения по территории участка;

места парковки автомобилей жителей и посетителей жилого здания; места парковки легковых автомобилей, работающих и посетителей

организаций и предприятий, расположенных в помещениях нежилого назначения в жилом здании;

места для размещения контейнеров для сбора мусора.

В составе озелененных территорий, размещаемых в пределах участка многоквартирного жилого дома, должны быть организованы площадки для игр детей и отдыха жителей (таблица № 16).

Таблица № 16

Площадки, размещаемые на территории жилой застройки	Минимальный расчетный размер площадки, кв. метров/человека	Минимально допустимый размер одной площадки, кв. метров	Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, метров
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	30	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	15	
Для занятий физической культурой	2	100	10-40 [1]
Для хозяйственных целей	0,3	10	20
Для выгула собак (для комплексной застройки территории)	0,2	25	40
Примечание: 1. Наибольшие значения следует принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса.			

Участок индивидуального жилого дома размещается на территории жилой группы, жилого комплекса, микрорайона, жилого района.

На участке индивидуального жилого дома должны быть организованы места для хранения легковых автомобилей жителей.

Участок жилого комплекса должен быть обеспечен: подъездами к входным группам жилого комплекса, в том числе для специализированного автомобильного транспорта (пожарного, скорой помощи, иного специализированного транспорта);

двумя или более въездами (выездами) на территорию участка с различных улиц

Жилой комплекс должен включать:

пешеходные коммуникации для обеспечения подходов к входным группам жилого комплекса и передвижения по территории участка;

места парковки автомобилей жителей;

гостевые автостоянки, места парковки автомобилей, работающих и посетителей организаций и предприятий, расположенных в жилом комплексе;

помещения для кружковой деятельности по интересам, занятий спортом, предприятий торговли повседневного спроса, питания и бытовых услуг;

помещения и поверхности для размещения зеленых насаждений; места для сортировки твердых коммунальных отходов и размещения

контейнеров для сбора мусора.

В жилом комплексе допускается размещение:

детского сада;

всех площадей озеленения - на крышах, террасах, в помещениях зимних садов и атриумов жилого комплекса;

иных объектов общественно-делового назначения при условии, что их суммарная площадь застройки составляет не более 20 процентов от общей площади застройки жилого комплекса.

На озелененных территориях или в составе площадей озелененного жилого комплекса должны быть предусмотрены площадки для игр детей и отдыха взрослых.

В состав территории жилой группы должны входить: участки жилой застройки; участки объектов социальной инфраструктуры;

участки озелененной рекреационной территории общего пользования; проезды.

На территории жилой группы должны быть размещены:

детский сад;

гостевые автостоянки, места парковки автомобилей жителей, работающих и посетителей объектов социальной инфраструктуры, расположенных на территории жилой группы;

проезды, в том числе для специализированного автомобильного транспорта (пожарного, скорой помощи, иного специализированного транспорта). Проезды и подъезды для пожарной техники следует предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и нормативными документами по пожарной безопасности;

пешеходные коммуникации для обеспечения передвижения населения по территории жилой группы.

На территории жилой группы допускается размещение:

участков иных объектов общественно-делового назначения, включая объекты религиозного назначения, при условии, что площадь территории участка объекта не превышает 0,05 гектара, суммарная территория участков объектов составляет не более 10 процентов от территории жилой группы, а доля общей площади застройки таких объектов - не более 20 процентов от общей площади застройки на территории жилой группы;

участков зданий, сооружений для хранения легковых автомобилей жителей жилой группы;

велосипедных дорожек.

Микрорайоны размещаются на территории жилых районов или в виде отдельных функционально-планировочных образований. На территории микрорайона жилая застройка может быть сформирована в виде жилых групп, жилых групп и (или) участков жилой застройки.

В состав территории микрорайона должны входить: участки жилой застройки;

участки объектов социальной инфраструктуры; участки рекреационных территорий;

улицы местного значения, проезды.

На территории микрорайона должны быть размещены: объекты социальной инфраструктуры:

детские сады, общеобразовательные школы, аптеки, спортивные сооружения массового спроса, предприятия торговли, питания и бытовых услуг приближенного обслуживания;

места хранения легковых автомобилей жителей;

места парковки легковых автомобилей, работающих и посетителей объектов социальной инфраструктуры, расположенных на территории микрорайона;

подъезды к участкам застройки, в том числе для специализированного автомобильного транспорта (пожарного, скорой помощи, иного специализированного транспорта);

пешеходные коммуникации для обеспечения передвижения населения по территории микрорайона;

открытые спортплощадки; велосипедные дорожки.

На территории микрорайона допускается размещение: участков физкультурно-оздоровительных комплексов, территориальных поликлиник; участков иных объектов общественно-делового назначения, включая объекты религиозного назначения, при условии, что площадь территории участка объекта не превышает 0,5 гектара, суммарная территория участков объектов составляет не более 20 процентов от территории микрорайона, а доля общей застройки указанных объектов - не более 25 процентов от общей площади застройки на территории микрорайона.

На территории жилого района жилая застройка может быть сформирована в виде микрорайонов; микрорайонов и жилых групп; микрорайонов, жилых групп и участков жилой застройки.

В состав территории жилого района должны входить: участки жилой застройки;

участки общественно-деловой застройки, в том числе участки объектов социальной инфраструктуры; рекреационные территории (скверы, бульвары, сады, парки);

участки объектов коммунального обслуживания территории района; улицы районного значения, местного значения, проезды

На территории жилого района должны быть размещены:

сеть улиц районного, местного значения, проездов, обеспечивающая транспортное обслуживание территории и населения района;

объекты социальной инфраструктуры, обязательные для размещения на территории жилых групп и микрорайонов, а также музыкальные и художественные школы, многофункциональные культурные центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, детско-юношеские спортивные комплексы, территориальные поликлиники, универсальные торговые центры, специализированные магазины, комплексные предприятия бытового обслуживания, рестораны, кафе, организации социального обслуживания населения;

пешеходные коммуникации для передвижения населения по территории жилого района, обеспечивающие безопасное передвижение населения к остановкам общественного транспорта, объектам и территориям массового посещения;

места хранения легковых автомобилей жителей;

места парковки легковых автомобилей, работающих и посетителей объектов нежилого назначения, расположенных на территории жилого района;

велосипедные дорожки.

На территории жилого района допускается размещение участков иных объектов общественно-делового назначения, включая объекты религиозного

назначения, объекты производственного назначения, транспортной и инженерной инфраструктуры, при условии, что размер территории участкаобъекта не превышает 2,0 гектара.

На территории жилого района не допускается:

размещение улиц и дорог межрайонного и городского значения; размещение наземных линейных объектов скоростного внеуличного и внешнего транспорта.

В соответствии с характером застройки в пределах жилойзоны населенного пункта выделяются следующие типы застройки:

зона застройки многоэтажными многоквартирными жилымизданиями (девять этажей и более);

зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилымизданиями (от пяти до восьми этажей, включая мансардный);

зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми зданиями(до четырех этажей, включая мансардный);

зона застройки блокированными жилыми домами; зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Требования к размещению жилых домов.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95», а также в соответствии с противопожарными требованиями. Противопожарные расстояния должны соответствовать требованиям нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных документов по пожарной безопасности.

Параметры планируемого размещения многоквартирных жилых домов, если на земельном участке планируется строительство двух и более многоквартирных домов, определяется документацией по планировке территории в соответствии с градостроительным регламентом правил землепользования и застройки соответствующей территориальной зоны.Возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, установленных градостроительным регламентом,определяется правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования.

В районах индивидуальной жилой застройки следует принимать расстояния:

от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке, - не менее 10 метров;

от границы участка до стены жилого дома - не менее трех метров;

от границ участка до хозяйственных построек - не менее одного метра.

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы):

для жилых зданий высотой два - три этажа - не менее 15 метров;четыре этажа - не менее 20 метров;

между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 метров.

Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, медицинских организаций и отдыха следует принимать не менее 50 метров.

Глава 3. Материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов градостроительного проектирования

Информация о современном состоянии, прогнозе развитии муниципального образования

Административно-территориальное устройству муниципального образования

Наименование муниципального образования	Рекомендованное содержание пункта 3.1.1.
Вохомский муниципальный район Костромской области	Административно-территориальное устройство Костромской области определено Законом Костромской области № 112-4 ЗКО от 9 февраля 2007 года. Муниципальное образование имеет статус Вохомский муниципальный район с административным центром в посёлке Вохма.

Система расселения и численность населения

Вохомский муниципальный район входит в состав Костромской области, расположенной в Центральном федеральном округе РФ. Площадь 3379 кв. км, протяжённость с севера на юг – 120 км, с юго-запада на северо-восток – 36 км. Граничит на севере с Вологодской и Кировской областями, на востоке с Октябрьским районом, на юге с Поназыревским, Шарьинским и Пыщугским районами, на западе с Павинским районом Костромской области.

Административный центр – поселок Вохма.

По оценке, численность населения Вохомского района Костромской области на 1 января 2023 года составила 6698 человек.

Район расположен в северо-восточной части Костромской области, которая расположена в центральной части Русской (Восточно-Европейской) равнины; характеризуется слабо всхолмленным рельефом, наклоненным к долине р. Волги. Климат умеренно континентальный с холодной зимой и тёплым летом. Территории покрыта южной тайгой, высокая облесенность является основным природным ресурсом области. Ископаемые ресурсы относятся к общераспространенным видам сырья.

Наименование муниципального образования	Рекомендованное содержание пункта 3.1.2.
Вохомский муниципальный район Костромской области	На 1 августа 2023 численность населения (постоянных жителей) Вохомского района составляет 7 525 человек, в том числе детей в возрасте до 6 лет - 750 человек, подростков (школьников) в возрасте от 7 до 17 лет - 891 человек, молодежи от 18 до 29 лет - 900 человек, взрослых в возрасте от 30 до 60 лет - 3 239 человек, пожилых людей от 60 лет - 1 640 человек, а долгожителей Вохомского района старше 80 лет - 105 человек.

Планирование развития сети объектов обслуживания населения должно осуществляться с учетом экономической эффективности строительства и дальнейшего содержания объектов. Роль населенного пункта в системе расселения характеризует обязательный минимальный набор объектов обслуживания населения, а также накладывает дополнительную нагрузку на сеть инфраструктурных объектов в связи с использованием услугами таким объектом населением системы расселения в целом.

Таким образом, расчетные показатели обеспеченности объектами местного значения должны быть установлены дифференцировано в зависимости от численности постоянного населения населенного пункта и его роли в местной системе расселения, расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности – с учетом климатических особенностей территории.

Таблица № 18

Дифференциация населенных пунктов муниципальных образований Костромской области по численности населения

Группы населенных пунктов	Сельские населенные пункты
Крупные	Свыше 3
Большие	Свыше 1 до 3
Средние	Свыше 0,2 до 1
Малые	До 0,05

Дифференциация по статусу муниципального образования и виду (категории) населенного пункта

Большое значение имеет статус муниципального образования (муниципальный округ/городской округ) и вид (категория) населенного пункта, определяющие целесообразность размещения объектов обслуживания, значение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Приоритеты, цели и задачи социально-экономического развития муниципального образования

Обоснование расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения

В области образования

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципального округа в области образования установлены с учетом:

анализа сложившейся демографической ситуации и прогнозов ее изменения, а именно, общей численности населения и отдельных возрастных групп (от 1 до 7 лет, от 7 до 15 лет, от 16 до 18 лет, от 5 до 18 лет);

оценки фактического уровня обеспеченности населения образовательными организациями;

Письма Минобрнауки России от 04.05.2016 № АК-950/02 «О методических рекомендациях»;

задач, целевых показателей и мероприятий документов стратегического планирования муниципального образования, направленных на развитие сферы образования.

Единицы измерения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения в области образования выражены в виде охвата детей соответствующей возрастной группы согласно Письму Минобрнауки России № АК-950/02 «О методических рекомендациях»: детей в возрасте от 1 до 7 лет – дошкольными образовательными организациями, детей в возрасте от 7 до 18 лет – общеобразовательными организациями, детей в возрасте от 5 до 18 лет

– организациями дополнительного образования. Для дошкольных образовательных организаций возрастная категория детей от 1 до 7 лет принята исходя из отсутствия спроса у населения ясельных групп для детей до 1 года.

Для дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций расчетный показатель дополнительно выражен в виде удельного количества мест, приходящегося на 1 тыс. человек общей численности населения, в целях удобства его применения в случае отсутствия данных о возрастной структуре населения.

Таблица № 19

Объекты местного значения в области образования

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Обоснование предельного значения расчетного показателя
Дошкольные образовательные организации	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Число мест в дошкольных образовательных организациях в расчете на 1000 человек определено расчетным путем по состоянию на 1 января 2022 года. При этом в расчетах учтено, что проводимая в Российской Федерации демографическая политика направлена на увеличение рождаемости и повышение численности детей, поэтому принятые в качестве нормативов показатели, являются минимальными и могут быть уточнены при изменении демографической структуры муниципальных образований в местных нормативах градостроительного проектирования. При расчете норматива обеспеченности в части мест в дошкольных образовательных организациях учитывались

		требования по обеспеченности, изложенные в Письме Минобрнауки России от 4 мая 2016 года № АК-950/02 (65 мест на 100 детей в возрасте от 0-7 лет в городских населенных пунктах и 45 мест на 100 детей в возрасте от 0-7 лет в сельских населенных пунктах), а также фактическая потребность населения муниципальных образований в местах в дошкольных образовательных организациях. При этом расчет проводился по формуле: $M_{доо}/1000 = \frac{Ч_{0-7} \cdot K_{0-7}}{Ч_{общ}} \cdot 1000,$ если $Ч_{0-7} \cdot K_{0-7} > Ф_{дс}$; $M_{доо}/1000 = \frac{Ф_{дс}}{Ч_{общ}} \cdot 1000$, если $Ч_{0-7} \cdot K_{0-7} < Ф_{дс}$ где $M_{доо}/1000$ – число мест в дошкольных образовательных организациях муниципального образования (муниципального округа или городского округа) в расчете на 1000 человек населения; $Ч_{0-7}$ – численность детей муниципального образования в возрасте от 0 до 7 лет (включительно), чел.; $Ч_{общ}$ – общая численность населения муниципального образования, чел.; $Ф_{дс}$ – фактическая наполняемость дошкольных образовательных организаций муниципального образования, чел.; K_{0-7} – коэффициент обеспеченности детей 0-7 лет местами в детских садах (0,65 для городских населенных пунктов; 0,45 для сельских населенных пунктов).

		Удельный вес числа дошкольных образовательных организаций, в которых создана универсальная безбарьерная среда для инклюзивного образования детей-инвалидов, в общем числе дошкольных образовательных организаций, принят в размере 20% согласно Приложению Письма Минобрнауки России от 4 мая 2016 года № АК-950/02 (ред. от 8 августа 2016 года).
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность принята 300 м при многоэтажной застройке (в городских населенных пунктах) и 500 м при малоэтажной застройке согласно п. 10.4 СП 42.13330.2016, Приложению Письма Минобрнауки России от 4 мая 2016 года № АК-950/02. Радиус пешеходной доступности дошкольных образовательных организаций сельских районов допускается увеличивать до 1 км путем уточнения в местных нормативах градостроительного проектирования в зависимости от местных условий.
Общеобразовательные организации	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Число мест в общеобразовательных организациях в расчете на 1000 человек определено расчетным путем по состоянию на 1 января 2022 года в соответствии с Приложением Д СП 42.13330.2016. Анализ фактической наполняемости общеобразовательных школ муниципальных образований Костромской области выявил проблему чрезмерной загрузки существующих школ. В связи с этим в расчетах норматива обеспеченности

		общеобразовательными организациями учитывается фактическая наполняемость общеобразовательных организаций. Кроме того, в расчетах предполагается 100%-ный охват детей неполным средним образованием (1 - 9 классы) и до 90% детей в городских населенных пунктах и 75% детей в сельских населенных пунктах – средним образованием (10 - 11 классы) при обучении в одну смену. При этом расчет проводился по формуле: <table><tr><td rowspan="4">Mo o/1000=</td><td>$\frac{(Ч7-15+Ч16-17 \cdot K10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 > \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 > \Phi10-11;$</td></tr><tr><td>$\frac{(\Phi1-9+Ч16-17 \cdot K10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 < \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 > \Phi10-11;$</td></tr><tr><td>$\frac{(Ч7-15+\Phi10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 > \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 < \Phi10-11;$</td></tr><tr><td>$\frac{(\Phi1-9+\Phi10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 < \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 < \Phi10-11$</td></tr></table> где Moо/1000 – число мест в общеобразовательных организациях муниципального образования (муниципального округа или городского округа, муниципального района) в расчете на 1000 человек населения; Ч7-15 – численность детей муниципального образования (муниципального округа или городского округа, муниципального района) в возрасте от 7 до 15 лет (включительно), чел.; Ч16-17 – численность детей муниципального образования в возрасте от 16 до 17 лет (включительно), чел.; Чобщ – общая численность населения муниципального образования, чел.; Ф1-9 – фактическая наполняемость 1-9 классов общеобразовательных школ муниципального образования, чел.; Ф10-11 – фактическая наполняемость 10-11 классов общеобразовательных школ муниципального образования, чел.; К10-11 – коэффициент обеспеченности детей 16-17 лет 10-11 классами общеобразовательных школ (0,9 для городских населенных пунктов, 0,75 для сельских населенных	Mo o/1000=	$\frac{(Ч7-15+Ч16-17 \cdot K10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 > \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 > \Phi10-11;$	$\frac{(\Phi1-9+Ч16-17 \cdot K10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 < \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 > \Phi10-11;$	$\frac{(Ч7-15+\Phi10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 > \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 < \Phi10-11;$	$\frac{(\Phi1-9+\Phi10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 < \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 < \Phi10-11$
Mo o/1000=	$\frac{(Ч7-15+Ч16-17 \cdot K10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 > \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 > \Phi10-11;$						
	$\frac{(\Phi1-9+Ч16-17 \cdot K10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 < \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 > \Phi10-11;$						
	$\frac{(Ч7-15+\Phi10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 > \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 < \Phi10-11;$						
	$\frac{(\Phi1-9+\Phi10-11)}{Ч_{общ} \cdot 1000}, \text{ если } Ч7-15 < \Phi1-9 \text{ и } Ч16-17 \cdot K10-11 < \Phi10-11$						

		пунктов). Удельный вес числа общеобразовательных организаций, в которых создана универсальная безбарьерная среда для инклюзивного образования детей-инвалидов, в общем числе общеобразовательных организаций, принят в размере 25% согласно Приложению Письма Минобрнауки России от 4 мая 2016 года № АК-950/02.

	Расчетный показатель максимального допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная и транспортная доступность принята согласно п. 10.5 СП 42.13330.2016, Приложению Письма Минобрнауки России от 4 мая 2016 года № АК-950/02. При расстояниях свыше нормируемой территориальной доступности для обучающихся общеобразовательных организаций, расположенных в сельской местности, необходимо организовывать транспортное обслуживание до общеобразовательной организации и обратно. Время в пути не должно превышать 30 минут в одну сторону. Расстояние от места проживания до места сбора не должно быть более 1 км.
Организации и дополнительного образования	Расчетный показатель минимального допустимого уровня обеспеченности	Число мест в организациях дополнительного образования определено с учетом демографической структуры городских округов и муниципальных округов, муниципальных районов Костромской области на 1 января 2022 года в разрезе сельских и городских населенных пунктов (с учетом численности сельского и городского населения соответственно) расчетным путем по формуле: $M_{\text{доп}}/1000 = (Ч_{5-18} * M_{\text{доп}}/100(5-18)/100) / Ч_{\text{общ}} * 1000,$ Где $M_{\text{доп}}/1000$ – число мест в организациях дополнительного образования в расчете на 1000 человек; $Ч_{5-18}$ – численность детей в возрасте от 5 до 18 лет, чел.; $M_{\text{доп}}/100(5-18)$ – число мест в организациях дополнительного образования в расчете на 100 детей в возрасте от 5 до 18 лет, определенное в соответствии с Приложением Письма Минобрнауки России от 4 мая 2016 года № АК-950/02: всего 75 мест на 100 детей в возрасте от 5 до 18 лет, в том числе на базе общеобразовательных организаций для сельских населенных пунктов – 65 мест, для городских

		населенных пунктов – 45 мест; на базе образовательных организаций (за исключением общеобразовательных организаций) для сельских населенных пунктов – 10 мест, для городских населенных пунктов – 30 мест); Чобщ – общая численность населения, чел. При расчете числа мест в организациях дополнительного образования в расчете на 1000 человек на прогнозный период (2024 и 2035 года) использовались запланированные в прогнозные показатели Стратегии развития Костромской области (охват детей в возрасте от 5 до 18 лет программами дополнительного образования: принимать в соответствии с таблицей 20). В городских населенных пунктах рекомендуется размещать 60% мест на базе общеобразовательных организаций, 40% мест на базе образовательных организаций (за исключением общеобразовательных организаций). В сельских населенных пунктах рекомендуется размещать 87% мест на базе общеобразовательных организаций, 13% мест на базе образовательных организаций (за исключением общеобразовательных организаций).
	Расчетный показатель максимального допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность принята 30 мин. в соответствии с Приложением Письма Минобрнауки России от 4 мая 2016 года № АК-950/02.
Детские учреждения оздоровления и отдыха	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов на муниципальный округ, городской округ по заданию на проектирование принято в соответствии с Приложением Д СП 42.13330.2016.

	Расчетный показатель максимальн о допустимого уровня территориал ьной доступно сти	Не нормируется

Расчетные показатели для объектов местного значения, формирующих систему дошкольного и дополнительного образования установлены с учетом целевых показателей документов стратегического планирования, представленных ниже (Таблица 20, таблица 21).

Таблица № 20

Целевые показатели развития системы дошкольного образования

Наименование целевого показателя/ наименование документа стратегического планирования	Значение целевого показателя			
	022	023	024	025
	од	од	од	од
Доля детей, охваченных дошкольным образованием, %				
Постановление администрации Костромской области от 26 декабря 2013 года № 584-а «Об утверждении государственной программы Костромской области «Развитие образования»	00	00	00	00

Таблица № 21

Охват детей в возрасте от 5 до 18 лет образовательными программами дополнительного образования

Наименование муниципального образования	Значение целевого показателя					
	² 019 год	² 020 год	² 021 год	² 022 год	² 023 год	² 024 год
Вохомский муниципальный район	⁹ 8,9	⁹ 9	⁹ 9	⁹ 9	⁹ 9	⁸ 0

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности общеобразовательными организациями установлен исходя из условий достижения следующих значений целевых показателей:

– доля муниципальных общеобразовательных организаций, реализующих образовательную программу начального общего образования в первую смену – 100%;

– доля обучающихся в муниципальных общеобразовательных организациях, занимающихся во вторую (третью) смену, в общей численности обучающихся в муниципальных общеобразовательных организациях – 0%;

– охват детей в возрасте от 7 до 15 лет начальным общим и основным общим образованием – 100%;

– охват детей в возрасте от 16 до 18 лет средним общим образованием – 60%.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности дошкольными образовательными и общеобразовательными организациями установлены дифференцировано в зависимости от численности населения населенных пунктов муниципального образования, специфики предоставления образовательных услуг.

Размеры земельных участков образовательных организаций установлены с учетом требований к размещению и функциональному составу участка, регламентированных документами в области стандартизации (своды правил), техническими нормами и правилами (санитарные правила):

– СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» (СП 2.4.3648-20);

– СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования» (далее – СП 252.1325800.2016);

– СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» (далее – СП 251.1325800.2016);

– СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (далее – СП 4.13130.2013);

– СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016).

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности для образовательных организаций установлены исходя из периодичности пользования такими объектами, экономической эффективности строительства объектов с учетом их наполняемости, специфики системы расселения муниципального образования и дифференцированы по видам жилой застройки и численности населения населенных пунктов.

В области физической культуры и массового спорта

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципального образования в области физической культуры и массового спорта установлены с учетом:

– оценки фактического уровня обеспеченности населения объектами спорта;

– приказа Минспорта России от 21 марта 2018 года № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций о применении нормативов и норм при определении потребности субъектов Российской Федерации в объектах физической культуры и спорта» (далее – приказ Минспорта России от 21 марта 2018 года № 244);

– приказа Минспорта России от 19 августа 2021 года № 649 «О рекомендуемых нормативах и нормах обеспеченности населения объектами спортивной инфраструктуры»;

– задач, целевых показателей и мероприятий документов стратегического

планирования муниципального образования, направленных на развитие сферы физической культуры и спорта.

Сеть спортивных сооружений муниципального образования представлена спортивными залами, плавательными бассейнами, плоскостными спортивными сооружениями, лыжными базами, крытыми спортивными объектами с искусственным льдом, сооружениями для стрелковых видов спорта, а также объектами городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленными для занятий физической культуры и спортом.

Наименование муниципального образования	Рекомендованное содержание пункта 2.2.2.
Вохомский муниципальный район Костромской области	Учитывая нормативную единовременную пропускную способность объектов спорта в соответствии с приказом Минспорта России от 21.03.2018 № 244 (122 на 1 тыс. человек) необходимо обеспечить 817 мест.

В области физической культуры и массового спорта

Таблица № 22

Объекты местного значения в области физической культуры и массового спорта

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Обоснование предельного значения расчетного показателя	
1	2	3	4
1.	Объекты спорта (всего)	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Обеспеченность объектами спорта определяется исходя из единовременной пропускной способности объекта спорта в 122 чел. на 1000 жителей в соответствии с Методическими рекомендациями о применении нормативов и норм при определении потребности субъектов Российской Федерации в объектах физической культуры и спорта, утвержденными приказом Минспорта России от 21 марта 2018 года № 244 (далее - Приказ Минспорта России от 21 марта 2018 года № 244). Обеспеченность объектами спорта определена в соответствии с государственной программой Костромской области «Развитие физической культуры и спорта в Костромской области», утвержденной постановлением администрации Костромской области от 31 июля 2023 года № 335-а «Об утверждении государственной программы Костромской области «Развитие физической культуры и спорта в Костромской области», согласно которой единовременная пропускная способность объектов спорта в 2022 году составила 58,5%. Единовременная пропускная способность объектов спорта определена по формуле:

1	2	3	4
			$ЕПС_{год} = ЕПС_{норм} \times Процент_{(год)}$, где: $ЕПС_{год}$ - единая пропускная способность объектов спорта в соответствующий период (год); $ЕПС_{норм}$ - нормативная потребность субъектов Российской Федерации в объектах физической культуры и спорта, установленная в Приказе Минспорта России от 21 марта 2018 года № 244; $Процент_{(год)}$ - запланированный процент обеспечения единовременной пропускной способности объектов спорта Костромской области в соответствующий период (год). Решения о видах создаваемых спортивных объектов органы местного самоуправления принимают самостоятельно, исходя из предпочтений местного населения, имеющихся финансовых ресурсов, включая внебюджетные источники финансирования, наличия предложений от субъектов предпринимательской деятельности в рамках государственно-частного партнерства. При расчете потребности населения муниципального образования в спортивных сооружениях рекомендуется учитывать объекты регионального значения при их наличии на территории данного муниципального образования
2.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется
3.	Крытая ледовая арена	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов на муниципальное образование устанавливается по заданию на проектирование
4.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется
5.	Тренировочная база	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов на муниципальное образование устанавливается по заданию на проектирование
6.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется
7.	Плавательный бассейн общего пользования	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Не менее 1 плавательного бассейна общего пользования на 30000 чел. принято в соответствии с Приказом Минспорта России от 21 марта 2018 года № 244. Площадь зеркала воды бассейна общего пользования 20 кв. м на 1 000 чел. принята в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016
8.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность в пределах городов принята 30 мин. в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016

1	2	3	4
		доступности	
9.	Плоскостные спортивные сооружения (стадионы, спортивные площадки и т.д.)	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Не менее 1 стадиона на 1500 мест и более в населенном пункте с численностью более 5000 человек принято в соответствии с Приказом Минспорта России от 21 марта 2018 года № 244. Площадь земельного участка плоскостного спортивного сооружения 0,7 га на 1 тыс. чел. принята в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016
10.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность спортивных сооружений городского значения принята 30 мин. в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016. Радиус обслуживания физкультурно-спортивного центра жилого района 1500 м принят в соответствии с пунктом 10.4 СП 42.13330.2016
11.	Спортивный зал	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Не менее 1 спортивного зала в населенном пункте с численностью более 500 человек принято в соответствии с Приказом Минспорта России от 21 марта 2018 года № 244. Площадь пола спортивного зала общего пользования в 60 кв. м на 1 000 чел. принята в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016. Нормы расчета залов необходимо принимать с учетом минимальной вместимости объектов по технологическим требованиям
12.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Радиус обслуживания помещений для физкультурно-оздоровительных мероприятий 500 м принят в соответствии с пунктом 10.4 СП 42.13330.2016

Таким образом, учитывая инфраструктурную обеспеченность населенных пунктов и их роль в системе расселения, характеристику по интенсивности урбанизации и уровню градостроительного освоения, а также планы по строительству объектов спорта, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами спорта установлены дифференцировано в разрезе групп населенных пунктов по численности населения.

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения муниципального образования в области физической культуры и массового спорта установлены с учетом периодичности пользования населением такими объектами и планировочной структуры населенных пунктов.

Таблица № 22.1

ОБЪЕКТЫ местного значения в области культуры

№ п/п	Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Обоснование предельного значения расчетного показателя
1	2	3	4
1.	Общедоступная библиотека	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	1 объект на каждые 10 тыс. человек населения в городском и муниципальном округах принят в соответствии с таблицей 1 распоряжения Минкультуры России от 23.10.2023 № Р-2879 «Об утверждении методических рекомендаций органам государственной власти субъектов

			Российской Федерации и органам местного самоуправления о применении нормативов и норм оптимального размещения организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры» (далее – Распоряжение Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879). Не менее 1 объекта для муниципального района установлено по соответствующему показателю таблицы 1 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
2.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность принята 40 мин. для городского и муниципального округов и 60 мин. для муниципального района в соответствии с таблицей 1 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
3.	Детская библиотека	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	1 объект на 7 тыс. детей в городском и муниципальных округах принят в соответствии с таблицей 1 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879. Не менее 1 объекта для муниципального района установлено по соответствующему показателю таблицы 1 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
4.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность принята 40 мин. для городского и муниципального округов и 60 мин. для муниципального района в соответствии с таблицей 1 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
5.	Тематический музей	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Не менее 1 объекта на городской и муниципальный округа принят в соответствии с таблицей 2 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
6.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность принята 40 мин. для городского и муниципального округов в соответствии с таблицей 2 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
7.	Краеведческий музей / Художественный музей	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Не менее 1 объекта на муниципальное образование принят в соответствии с таблицей 2 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
8.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность принята 40 мин. для городского и муниципального округов и 60 мин. для муниципального района в соответствии с таблицей 2 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
9.	Театр по видам искусств	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов для городского округа принят в соответствии с таблицей 3 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
10.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность принята 40 мин. для городского округа в соответствии с таблицей 3 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
11.	Концертный зал	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Не менее 1 объекта на муниципальное образование принят в соответствии с таблицей 4 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
12.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность принята 40 мин. для муниципального образования в соответствии с таблицей 4 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879

13.	Учреждение клубного типа	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов принято в соответствии с таблицей 6 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
14.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность на муниципальное образование принята 40 мин. в соответствии с таблицей 6 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
15.	Кинозал	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	1 объект принят на 20 тыс. чел. в соответствии с таблицей 9 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
16.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность на муниципальное образование принята 30 мин. в соответствии с таблицей 6 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879

В области культуры

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципального образования в области культуры установлены с учетом:

- оценки фактического уровня обеспеченности населения объектами культуры;
- распоряжения Минкультуры России от 02 августа 2017 года

№ Р-965 «Об утверждении Методических рекомендаций субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления по развитию сети организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры»;

– задач, целевых показателей и мероприятий документов стратегического планирования муниципального образования, направленных на развитие сферы культуры.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности библиотеками и музеями выражены в количестве объектов, приходящихся на населенный пункт, и установлены в соответствии со сложившейся системой библиотечного и музейного обслуживания в муниципальном образовании.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности учреждениями культуры клубного типа и кинотеатрами выражены в количестве объектов, приходящихся на населенный пункт, и в удельном количестве посадочных мест на 1000 человек общей численности населения. Удельные показатели количества посадочных мест установлены дифференцировано в разрезе групп населенных пунктов по численности населения с учетом планов по строительству объектов культуры.

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения муниципального образования в области культуры установлены с учетом периодичности пользования населением такими объектами и планировочной структуры населенных пунктов.

В области молодежной политики

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения в области молодежной политики установлены с учетом:

– оценки фактического уровня обеспеченности населения объектами в области молодежной политики;

– Приказа Росмолодежи от 13. мая 2016 года № 167 «Об утверждении Методических рекомендаций по организации работы органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, реализующих государственную молодежную политику»;

– РНГП Костромской области;

– задач, целевых показателей развития сферы молодежной политики согласно документам стратегического планирования Костромской области и муниципального образования.

Таким образом, расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности молодежными центрами установлен исходя из условия необходимого функционирования в муниципальном образовании не менее 1 такого объекта.

Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности молодежными центрами установлен с учетом периодичности пользования населением объектами такого вида и планировочной структуры населенного пункта.

В области архивного дела

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения в области архивного дела установлены с учетом оценки фактического уровня обеспеченности населения объектами в области архивного дела и положений Федерального закона от 22 октября 2004 года № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации».

В соответствии с Федеральным законом от 22 октября 2004 года № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации» органы местного самоуправления муниципального образования обязаны создавать архивы для хранения, комплектования (формирования), учета и использования, образовавшихся в процессе их деятельности архивных документов.

Нормативами градостроительного проектирования установлен расчетный показатель минимально допустимой обеспеченности муниципальными архивами – не менее 1 объекта на муниципальное образование.

Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности муниципальных архивов установлен с учетом эпизодичности пользования населением такими объектами и структуры населенного пункта.

В области отдыха и туризма.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения в области отдыха и туризма установлены с учетом:

– оценки фактического уровня обеспеченности населения объектами в области отдыха и туризма;

– численности детей в возрасте от 7 до 18 лет;

– задач, целевых показателей и мероприятий документов стратегического планирования муниципального образования, направленных на развитие сферы отдыха и туризма.

К нормируемым видам объектов местного значения в области отдыха и туризма отнесены организации отдыха детей и их оздоровления, гостиницы и аналогичные

коллективные средства размещения. Расчетные показатели обеспеченности населения организациями отдыха детей и их оздоровления, гостиницами и аналогичными коллективными средствами размещения определены с использованием расчетного метода.

В соответствии с Распоряжением Минпросвещения России от 28 ноября 2019 года № Р-121 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Развитие сферы отдыха и оздоровления детей» в целях увеличения численности детей, направленных в организации отдыха детей и их оздоровления, одной из приоритетных задач является создание новых мест для отдыха детей и их оздоровления.

Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности для объектов местного значения в области отдыха и туризма не устанавливаются.

В области бытового обслуживания

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения муниципального округа в области бытового обслуживания установлены с учетом:

- оценки фактического уровня обеспеченности населения объектами в области бытового обслуживания;
- планов по строительству объектов бытового обслуживания согласно документам стратегического планирования муниципального образования.

К нормируемым объектам в области бытового обслуживания относятся бани.

Расчетный показатель минимально допустимого уровня территориальной доступности бань не устанавливается.

В области обеспечения внутреннего правопорядка

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности участковыми пунктами полиции установлен с учетом Приказа МВД России от 29 марта 2019 года № 205 «О несении службы участковым уполномоченным полиции на обслуживаемом административном участке и организации этой деятельности» (далее – Приказ МВД России от 29 марта 2019 года № 205), фактического количества сформированных административных участков и участковых пунктов полиции в населенных пунктах муниципального образования.

В соответствии с Приказом МВД России от 29 марта 2019 года № 205 за участковым уполномоченным полиции приказом начальника территориального органа МВД России на районном уровне закрепляется административный участок, размеры и границы которого определяются: в городских населенных пунктах - исходя из численности проживающего населения и граждан, состоящих на профилактическом учете, состояния оперативной обстановки, особенностей административно-территориального деления муниципальных образований, в сельской местности - в границах одного или нескольких объединенных общей территорией сельских населенных пунктов. Свою деятельность при несении службы участковый уполномоченный полиции осуществляет на обслуживаемой территории либо в

служебном помещении, расположенном на административном участке – участковом пункте полиции.

Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности участковых пунктов полиции установлен с учетом эпизодичности пользования населением таким видом объекта и структуры населенных пунктов.

В области благоустройства территории и организации массового отдыха населения

К числу стратегических задач социально-экономического развития муниципального образования относится формирование комфортной и благоустроенной среды проживания.

Общественные пространства являются неотъемлемой частью социальной жизни человека. Уровень благоустройства среды определяет комфортное проживание граждан, является отражением жизненного уклада и культуры населения. Объекты, формирующие общественные пространства, их доступность для населения, озеленение территории населенных пунктов – показатели общего уровня благосостояния муниципального образования.

В пределах населенных пунктов озелененные территории имеют следующее функциональное назначение:

– насаждения общего пользования (в том числе парки, скверы, озелененные территории общего пользования);

– насаждения ограниченного пользования (в том числе внутриквартальные насаждения, насаждения на участках объектов общественного назначения ограниченного пользования (школ, детских садов и т.д.));

– озеленение улично-дорожной сети – зеленые насаждения в пределах красных линий транспортных коммуникаций улиц, дорог, магистралей;

– озеленение специального назначения (на территориях коммунально-складских учреждений, санитарно-защитных зон, водоохранные, овражные и прочие посадки, кладбища, питомники).

Таблица № 23

Объекты местного значения в области благоустройства и озеленения территории

№ п/п	Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Обоснование предельного значения расчетного показателя
1	2	3	4
1.	Озелененные территории общего пользования	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	В соответствии с таблицей 9.2 пункта 9.8 СП 42.13330.2016 устанавливается минимальный показатель площади озелененной территории общего пользования для различных типов населенных пунктов
2.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность принята 15 мин. в соответствии с п. 9.9 СП 42.13330.2016
3.	Парк культуры и отдыха	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Не менее 1 парка культуры и отдыха на 30 тыс. чел. для городского населенного пункта с численностью населения более 30 тыс. чел. установлено в соответствии с таблицей 7

			Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
4.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность принята 40 мин. в соответствии с таблицей 7 Распоряжения Минкультуры России от 23 октября 2023 года № Р-2879
5.	Площадки для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Площадь территории не менее 10% от площади квартала (микрорайона) принята в соответствии с п. 7.5 СП 42.13330.2016.
6.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность в границах квартала (микрорайона) принята в соответствии с п. 7.5 СП 42.13330.2016

В области жилищного строительства

Одна из ключевых задач при планировании развития жилых территорий – достижение оптимального баланса территорий жилой застройки и инфраструктурных объектов в границах элемента планировочной структуры. Доля территорий, необходимых для размещения объектов социальной инфраструктуры, определяется нормативной потребностью в мощности объектов социальной инфраструктуры и потребностью в территории для размещения объектов заданной мощности, типом жилой застройки, особыми условиями использования территории, зависящими от природно-климатических факторов (климат, рельеф, возможность озеленения территории). Помимо объектов социальной инфраструктуры жилая застройка должна быть обеспечена транспортной и коммунальной инфраструктурами, объектами благоустройства. В жилой застройке должны быть учтены требования противопожарной защиты, санитарно-эпидемиологические требования, обеспечивающие благоприятные условия жизнедеятельности.

Расчетная плотность населения в границах элемента планировочной структуры является показателем обеспеченности населения территорией для размещения объектов жилищного строительства с учетом всех выше перечисленных факторов.

Расчетная плотность населения позволяет определить максимальную численность населения в границах рассматриваемой территории и, соответственно, потребность в размещении инфраструктурных объектов необходимой мощности для этой территории; применяется при разработке генерального плана муниципального образования, проектов планировки территорий.

Для территорий индивидуальной жилой застройки следует учитывать расчетную плотность населения в границах квартала жилой застройки, зависящую от показателя семейности и размера земельного участка индивидуальной застройки, приведена ниже (Таблица № 24).

Таблица № 24

Расчетная плотность населения квартала индивидуальной жилой застройки

Размер земельного участка индивидуальной жилой	Расчетная плотность населения, человек/га, в зависимости от среднего показателя семейности (человек в семье)			
	2,5	3	3,5	4

застройки, га				
0,03	83	10 0	16 1	33 1
0,04	63	75	8 8	00 1
0,06	42	50	8 5	7 6
0,08	31	8 3	4 4	50
0,10	25	0 3	5 3	40
0,12	21	5 2	9 2	33
0,15	16	0 2	3 2	27
0,20	13	5 1	8 1	20
0,25	10	2 1	4 1	16
0,30	8	0 1	2 1	13
0,35	7	8	0 1	11
0,4	6	7	9	10

Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки принимаются с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации, размещения территории в планировочной структуре населенного пункта, типов многоквартирных жилых зданий и жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта государственного и муниципального жилищных фондов согласно Жилищного кодекса Российской Федерации, жилищного фонда социального использования, частного и индивидуального жилищных фондов, а также специализированного жилищного фонда (служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан и др.).

Средний расчетный показатель жилищной обеспеченности зависит от соотношения жилых домов и квартир различного уровня комфорта и определяется расчетом с учетом приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 года № 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью» или Таблицей № 25.

Таблица № 25

Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилья в расчете на одного человека, м	Формула заселения жилого дома и квартиры	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Бизнес-класс	40	$k = n + 1$	10
		$k = n + 2$	15
Стандартное жилье	30	$k = n$	25
		$k = n + 1$	50
Муниципальный	20	$k = n - 1$	60
		$k = n$	30
Специализированный	-	$k = n - 2$	7
		$k = n - 1$	5

Примечания:

1. k - общее число жилых комнат в квартире или доме; n - численность проживающих людей. 2 В числителе - на первую очередь, в знаменателе - на расчетный срок.

3 Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.

В области автомобильных дорог местного значения и транспортного обслуживания

На территории застройки объектами индивидуального жилищного строительства и усадебными жилыми домами следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки индивидуальных легковых автомобилей, принадлежащих жителям, проживающим на данной территории.

Расчетный показатель обеспеченности лодочными станциями для прибрежных населенных пунктов необходим для формирования территории для организованного хранения маломерных судов. Организованное хранение может быть открытым на берегу или в акватории водоемов, а также в закрытых боксах на прибрежных территориях. Расчетный показатель в размере 15 мест на 1000 жителей населенного пункта установлен исходя из среднего уровня обеспеченности маломерными судами, зарегистрированных в установленном порядке, который составляет около 10 маломерных судов на 1000 человек. Согласно данным статистики ежегодный прирост зарегистрированных маломерных судов составляет 5%. На расчетный срок уровень обеспеченности местами хранения установлен с учетом роста обеспеченности.

Таблица № 26

Объекты местного значения в области автомобильных дорог местного значения

№ п/п	Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Обоснование предельного значения расчетного показателя
1	2	3	4
1.	Автомобильные дороги общего пользования местного значения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Доля автомобильных дорог общего пользования местного значения, соответствующих нормативным требованиям, принята в соответствии с государственной программой Костромской области «Развитие транспортной системы Костромской области», утвержденной постановлением администрации Костромской области от 24 июля 2023 года № 306-а
2.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется
3.	Велосипедные дорожки вне границ населенных пунктов	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Минимальная длина велосипедных дорожек на подходах к населенным пунктам устанавливается в соответствии с таблицей 5 раздела 6 ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования» в зависимости от численности населения населенного пункта. Велосипедные дорожки на подходах к населенным пунктам с численностью населения менее 10 тыс. чел. не нормируются
4.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня	Не нормируется

		территориальной доступности	

В области организации улично-дорожной сети, дорожного сервиса и транспортного обслуживания

Таблица № 27

Объекты местного значения в области организации улично-дорожной сети,
дорожного сервиса и транспортного обслуживания

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Обоснование предельного значения расчетного показателя
Улично-дорожная сеть населенных пунктов	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Минимальная плотность улично-дорожной сети в городах (кроме зон индивидуальной жилой застройки) принята в размере 2 км/кв. км согласно Рекомендациям по проектированию улиц и дорог, городов сельских поселений, разработанных ЦНИИП градостроительства Минстроя России в 1994 году. Установление данного показателя обусловлено радиусом доступности остановок общественного транспорта. С учетом положений пункта 11.24 СП 42.13330.2016 в районах индивидуальной усадебной застройки дальность пешеходных подходов к ближайшей остановке общественного транспорта может быть увеличена в больших и крупных городах до 600 м, в малых и средних до 800 м. Плотность улично-дорожной сети в сельских населенных пунктах не нормируется.
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется
Велосипедные дорожки в границах населенных пунктов	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Минимальные геометрические параметры велосипедной дорожки приняты в соответствии с таблицей 4 ГОСТ 33150-2014
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется
Автовокзал (автостанция) межмуниципального сообщения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Не менее 1 объекта на муниципальное образование принято исходя из текущей обеспеченности региона объектами.

	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Транспортная доступность в 1 ч принята из максимально возможного времени преодоления пути к объекту пассажирами.
Транспортно-эксплуатационные предприятия городского транспорта	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Количество объектов определяется по заданию на проектирование
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется

Остановочные пункты городского общественного пассажирского транспорта	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Максимальное расстояние между остановками принято в соответствии с п. 11.25 СП 42.13330.2016.
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность до остановочных пунктов в населенных пунктах для различных зон принята с п. 11.24 СП 42.13330.2016. Пешеходная доступность до остановок специализированного транспорта, перевозящих только инвалидов, до входов в общественные здания 100 м принята в соответствии с п. 6.2.5 СП 140.13330.2012.
Автозаправочные станции	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей принята согласно п. 11.41 СП 42.13330.2016
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется

Станции технического обслуживания автомобилей	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Один пост на 200 легковых автомобилей принят согласно п. 11.40 СП 42.13330.2016.
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется

Таблица № 28

Объекты местного значения в области обеспечения населения местами хранения и парковки индивидуального автомобильного транспорта, приобъектными автостоянками, в том числе для маломобильных групп населения

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Обоснование предельного значения расчетного показателя																
Объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения, расположенные вблизи от мест проживания	Расчетный показатель минимального допустимого уровня обеспеченности	По данным государственной статистики численность собственных легковых автомобилей на																
		<table><tr><td>023</td><td>024</td><td>025</td><td>026</td><td>027</td><td>028</td><td>029</td><td>030</td></tr><tr><td>38</td><td>47</td><td>56</td><td>65</td><td>74</td><td>83</td><td>93</td><td>02</td></tr></table>	023	024	025	026	027	028	029	030	38	47	56	65	74	83	93	02
		023	024	025	026	027	028	029	030									
		38	47	56	65	74	83	93	02									
		1000 человек населения Костромской области составляет:																
Формула расчета количества машино- мест для постоянного и временного хранения автотранспорта:																		
из расчета количества собственных автомобилей к 2025 и к 2030 годам методом экстраполяции:																		
к 2025 году – 356 автомобилей на 1000 жителей;																		
к 2030 году – 402 автомобиля на 1000 жителей. $N = k_1 \cdot \text{Собщ.} \cdot Y_{\text{авт.}} / 1000$																		
N – количество парковочных мест (машино-мест)																		

		Собщ. – площадь квартир многоквартирного жилого дома, $Y_{авт.}$ – уровень автомобилизации на расчетный срок (автомобилей на 1000 населения): 2025 г. – 356; 2030 г. – 402 k_1 – коэффициент, учитывающий тип жилья по уровню комфорта определяемый по таблице		
		Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилья в расчете на одного человека, м ²	Коэффициент для расчета парковочных мест
		Бизнес-класс	40	0,0375
		Стандартное жилье	30	0,033
		Муниципальный	20	0,025
		Специализированный	-	-

		Коэффициент расчета парковочных мест определен расчетным путем, в соответствии с таблицей настоящих нормативов: Для бизнес-класса на 1 человека норма площади квартир составляет 40 м², что составляет $1/40 = 0,025$ от площади квартир дома. В связи с высоким уровнем комфорта данного типа жилья, предлагается увеличить коэффициент в 1,5 раза. $0,025 \cdot 1,5 = 0,0375$ Для стандартного жилья на 1 человека норма площади квартир составляет 30 м², что составляет $1/30 = 0,033$ от площади квартир дома. Для муниципального жилья на 1 человека норма площади квартир составляет 20 м², что составляет $1/20 = 0,05$ от площади квартир дома. В связи с низким уровнем комфорта данного типа жилья, предлагается уменьшить коэффициент в 0,5 раз. $0,05 \cdot 0,5 = 0,025$.
	Расчетный показатель максимальной допустимой уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность до автостоянок в жилых зонах принята 800 м, а в районах реконструкции 1000 м принято согласно п. 11.32 СП 42.13330.2016.

Объекты парковки легковых автомобилей при поездках по различным целям	Расчетный показатель минимального допустимого уровня обеспеченности	Нормы расчета стоянок автомобилей приняты в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016. Нормы расчета стоянок на участке медицинских организаций СП 158.13330.2014. Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность до объектов парковки принята в соответствии с п. 11.36 СП 42.13330.2016, Приложением ЖСП 42.13330.2016.
Индивидуальные автостоянки для маломобильных групп населения на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Доля мест для транспорта инвалидов 10 % (но не менее 1 места), число специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске приняты в соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020.
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Расстояние от входа в предприятие или в учреждение, доступного для инвалидов принято в соответствии с п. 5.2.2 СП 59.13330.2020.

В области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения

Таблица № 29

Объекты местного значения в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Обоснование предельного значения расчетного показателя

Объекты электроснабжения населения: - распределительные пункты (РП), трансформаторные подстанции (ТП); - электрические сети до 10кВ	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Расчётные показатели расхода электроэнергии приняты в соответствии с Приложением Л СП 42.13330.2016 с учетом коэффициентов для групп городов. Размер земельного участка, отводимого для объектов распределительной сети, принимается по проекту, но не более установленных п. 3.1. «Норм отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ. № 14278ТМ-Т1», утвержденных Минтопэнерго России 20 мая 1994 года
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется
Объекты газоснабжения населения: - пункты редуцирования газа; - газораспределительные сети	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Нормы потребления газа приняты в соответствии с приложением к Постановлению Правительства Российской Федерации от 13 июня 2006 года № 373 «О порядке установления нормативов потребления газа при отсутствии приборов учета газа» и постановления Региональной службы по тарифам Администрации Костромской области от 9 ноября 2006 года № 06/68 «О нормативах газоснабжения»
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется

Объекты теплоснабжения населения: - источники тепловой энергии - тепловые сети и сооружения на них	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Укрупненный показатель объема теплопотребления принят в соответствии с постановлением Департамента топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области от 27 февраля 2017 года № 2-нп «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению в многоквартирных домах и жилых домах на территории Костромской области» Размер земельного участка, отводимого для объектов теплоснабжения, принят в соответствии с п. 12.27, таблицей 12.4 СП 42.13330.2016.
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется
Объекты водоснабжения населения: - водозаборы; - водопроводные очистные сооружения; - насосные станции; - водонапорные башни; - резервуары; - артезианские скважины - водопроводные сети и иные объекты, обеспечивающие забор, водоподготовку, подачу питьевой воды	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Показатель удельного хозяйственно-питьевого водопотребления в населенных пунктах на одного жителя среднесуточное (за год), л/сут, в зависимости от степени благоустройства нормируется на основании СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84) и Постановления Департамента топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области от 28 мая 2013 года № 4-НП «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению на территории Костромской области». Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности следует принимать по проекту, но не более

		нормативного показателя, приведенного в СП 42.13330.2016.
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Не нормируется
Объекты водоотведения - канализационные очистные сооружения; - канализационные насосные станции - канализационные коллекторы и иные объекты, обеспечивающие прием, транспортировку и очистку сточных вод	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Показатель удельного водоотведения в населенных пунктах на одного жителя среднесуточное (за год), л/сут, в зависимости от степени благоустройства нормируется на основании СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения» и Постановления Департамента топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области от 28 мая 2013 года № 4-НП «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению на территории Костромской области».

		Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации приняты по СП 42.13330.2016.
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня	Не нормируется

	территориальной доступности	

В области накопления твердых коммунальных отходов

Таблица № 30

Объекты местного значения в области накопления твердых коммунальных отходов

№ п/п	Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Обоснование предельного значения расчетного показателя
1	2	3	4
1.	Места накопления отходов	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Норматив накопления коммунальных отходов принят в соответствии с постановлением департамента топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области от 18 января 2024 года № 2-НП «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Костромской области». Расчет количества контейнеров. Количество контейнеров рассчитано по формуле: $N = (C \times T \times K_p) / (V \times K_z), \text{ где:}$ С - суточный объем накопления ТКО; Т - максимальное время накопления ТКО в сборнике (максимальное время Т = 3 для зимнего периода); Кр - корректировочный коэффициент, учитывает заполнение бака повторно ТКО, оставшимися после выгрузки. Кр = 1,05; Кз - коэффициент, предусматривающий наполнение емкости отходами не до верха, а на три четверти. Кз = 0,75; V - объем контейнера. Для расчета минимального количества контейнеров на площадке принимается евроконтейнер объемом 1,1 м³. Суточный объем накопления ТКО определен по формуле: $C = (P \times N \times K_n) / 365, \text{ где:}$ Р - количество жильцов многоквартирного дома, которые будут выбрасывать коммунальные отходы, принимается равным 1000. N - годовая норма накопления ТКО на одного проживающего в доме. Устанавливается в соответствии с постановлением департамента топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Костромской области от 18 января 2024 года № 2-НП «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Костромской области»: - для многоквартирных домов, расположенных в городских поселениях, являющихся городами районного значения, и городских округах Костромской области, -

1	2	3	4
			2,41 м³/год; - для индивидуальных жилых домов, расположенных в городских поселениях, являющихся городами районного значения, и городских округах Костромской области, - 3,04 м³/год; - для многоквартирных домов и индивидуальных жилых домов, расположенных в городских поселениях, являющихся поселками городского типа, и сельских поселениях Костромской области, - 2,18 м³/год; Кн - коэффициент накопления отходов - 1,25. Показывает неравномерность накопления ТКО. 365 - количество дней в году. Для Костромской области для многоквартирных домов, расположенных в городских поселениях, являющихся городами районного значения, и городских округах Костромской области, суточный объем накопления ТКО на 1000 человек составляет: $C = (1000 \times 2,41 \times 1,25) / 365 = 8,25 \text{ м}^3$ Количество контейнеров для данного суточного объема накопления ТКО на 1000 человек составляет: $N = (8,25 \times 3 \times 1,05) / (1,1 \times 0,75) = 32$ Для индивидуальных жилых домов, расположенных в городских поселениях, являющихся городами районного значения, и городских округах Костромской области, суточный объем накопления ТКО на 1000 человек составляет: $C = (1000 \times 3,04 \times 1,25) / 365 = 10,41 \text{ м}^3$ Количество контейнеров для данного суточного объема накопления ТКО на 1000 человек составляет: $N = (10,41 \times 3 \times 1,05) / (1,1 \times 0,75) = 40$ Для многоквартирных домов и индивидуальных жилых домов, расположенных в городских поселениях, являющихся поселками городского типа, и сельских поселениях Костромской области, суточный объем накопления ТКО на 1000 человек составляет: $C = (1000 \times 2,18 \times 1,25) / 365 = 7,47 \text{ м}^3$ Количество контейнеров для данного суточного объема накопления ТКО на 1000 человек составляет: $N = (7,47 \times 3 \times 1,05) / (1,1 \times 0,75) = 29$
2.		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Определен в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»

		- для многоквартирных домов, расположенных в городских поселениях, являющихся городами районного значения, и городских округах Костромской области – 2,18 м³/год; - для индивидуальных жилых домов, расположенных в городских поселениях, являющихся городами районного значения, и городских округах Костромской области – 2,88 м³/год; - для многоквартирных домов и индивидуальных жилых домов, расположенных в городских поселениях, являющихся поселками городского типа, и сельских поселениях Костромской области – 1,97 м³/год; Кн – коэффициент накопления отходов – 1,25. Показывает неравномерность накопления ТКО. 365 – количество дней в году. Для Костромской области для многоквартирных домов, расположенных в городских поселениях, являющихся городами районного значения, и городских округах Костромской области суточный объем накопления ТКО на 1000 человек составляет: $C = (1000 * 2,18 * 1,25) / 365 = 7,47 \text{ м}^3$ Количество контейнеров для данного суточного объема накопления ТКО на 1000 человек составляет: $N = (7,47 * 3 * 1,05) / (1,1 * 0,75) = 29$ Для индивидуальных жилых домов, расположенных в городских поселениях, являющихся городами районного значения, и городских округах Костромской области суточный объем накопления ТКО на 1000 человек составляет: $C = (1000 * 2,88 * 1,25) / 365 = 9,86 \text{ м}^3$ Количество контейнеров для данного суточного объема накопления ТКО на 1000 человек составляет: $N = (9,86 * 3 * 1,05) / (1,1 * 0,75) = 38$ Для многоквартирных домов и

		индивидуальных жилых домов, расположенных в городских поселениях, являющихся поселками городского типа, и сельских поселениях Костромской области суточный объем накопления ТКО на 1000 человек составляет: $C = (1000 * 1,97 * 1,25) / 365 = 6,75 \text{ м}^3$ Количество контейнеров для данного суточного объема накопления ТКО на 1000 человек составляет: $N = (6,75 * 3 * 1,05) / (1,1 * 0,75) = 26$
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Определен в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28 января 2021 года № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»

Глава 4. Правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части

Действие Типовых МНГП муниципальных образований Костромской области распространяется на всю территорию муниципального образования.

МНГП обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности на территории муниципального образования независимо от их организационно-правовой формы.

МНГП распространяются на вновь разрабатываемую градостроительную и иную документацию, а также проекты внесения изменений в такую документацию.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, установленные настоящими нормативами градостроительного проектирования, применяются в соответствии с настоящим разделом.

При разработке генерального плана муниципального образования расчетные показатели применяются для определения параметров функциональных зон, характеристик и местоположения объектов местного значения муниципального округа.

При разработке правил землепользования и застройки муниципального образования расчетные показатели применяются для установления в градостроительных регламентах предельных размеров земельных участков. В случае, если в правилах землепользования и застройки определены территории, в границах которых запланирована деятельность по комплексному развитию, расчетные показатели применяются для определения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

При разработке документации по планировке территории муниципального образования расчетные показатели применяются для определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории, характеристик планируемых к размещению объектов капитального строительства, размеров земельных участков.

При выдаче разрешения на строительство расчетные показатели применяются для проведения проверки соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

При выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства расчетные показатели необходимо применять для формирования комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в его предоставлении.

При разработке правил благоустройства территории муниципального образования расчетные показатели применяются для установления норм и правил благоустройства, в том числе требований к проектам благоустройства.

При организации конкурсов на разработку документации архитектурно-строительного проектирования, проектов благоустройства расчетные показатели применяются для установления требований к проектным решениям по развитию территории и размещению объектов, содержащихся в конкурсной документации.

При разработке проектной документации, проектов благоустройства расчетные показатели применяются для установления параметров и характеристик территорий, зданий и сооружений.

При комплексном развитии территории расчетные показатели применяются для определения характеристик планируемого развития территории, в том числе параметров застройки территории, видов разрешенного использования и размеров земельных участков в решениях органа местного самоуправления о комплексном развитии, в документации по планировке территории комплексного развития.

При отмене и (или) изменении действующих нормативных документов Российской Федерации и (или) Костромской области следует руководствоваться нормами, вводимыми взамен отмененных.

Приложение №2
к постановлению администрации
Вохомского муниципального района
от 29.06.2021 г. №333

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВОХОМСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОХОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПОЛНЕННЫ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЛАСТНОЙ
ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ДОКУМЕНТАМИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ»

Состав проекта.

Текстовая часть:

ЧАСТЬ I.

Общая часть правил землепользования и застройки муниципального образования
Вохомское сельское поселение

I.	ГЛАВА	Общие положения о правилах землепользования и застройки
II.	ГЛАВА	Общие положения о регулировании землепользования и застройки на территории муниципального образования Вохомское сельское поселение
III.	ГЛАВА	Общие положения об использовании земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования Вохомское сельское поселение
IV	ГЛАВА	Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

V	ГЛАВА	О регулировании иных вопросов в сфере землепользования и застройки
VII	ГЛАВА	публичные слушания
VIII	ГЛАВА	Строительные изменения недвижимости
IX	ГЛАВА	Положения о внесении изменений в правила
X.	ГЛАВА	Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. ответственность за нарушение правил

ЧАСТЬ II.

Карты градостроительного зонирования территории Вохомского сельского поселения

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

XI.	ГЛАВА	Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. общие положения
XII.	ГЛАВА	Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Графическая часть:

1. Карта градостроительного зонирования Вохомского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области, совмещенная со схемой планировочных ограничений.

М 1:25000.

2. Схема градостроительного зонирования населенных пунктов, совмещенная со схемой планировочных ограничений

М 1:5000.

Оглавление

Введение		10
<u>ЧАСТЬ I.</u> Общая часть правил землепользования и застройки муниципального образования Вохомское сельское поселение		
I.	ГЛАВА Общие положения о правилах землепользования и застройки	11
1.	Статья Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Вохомское сельское поселение	11
2.	Статья Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.	13
3.	Статья Содержание и сфера применения Правил.	24
4.	Статья Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки	26

5.	Статья	Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	27
II.	ГЛАВА	Общие положения о регулировании землепользования и застройки на территории муниципального образования Вохомское сельское поселение	28
6.	Статья	Полномочия Совета депутатов Вохомского сельского поселения в области землепользования и застройки	28
7.	Статья	Полномочия главы Вохомского сельского поселения в области землепользования и застройки.	28
8.	Статья	Полномочия администрации Вохомского сельского поселения в области землепользования и застройки	30
9.	Статья	Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	31
10.	Статья	Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия	32
11.	Статья	Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	34
12.	Статья	Особые положения	38
III.	ГЛАВА	Общие положения об использовании земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования Вохомское сельское поселение	38
13.	Статья	Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.	38
14.	Статья	Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	39
15.	Статья	Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.	41
16.	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	41
17	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	43
18	Статья	Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	45
IV	ГЛАВА	Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам	45
19	Статья	Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам	45
20	Статья	Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков	49

21	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	50
22	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Вохомского сельского поселения	55
23	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	57
24	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органами местного самоуправления Вохомского сельского поселения	58
25	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	59
26	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов	62
27	Статья	Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки.	63
28	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения	67
29	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству, реконструкции объектов	67
V	ГЛАВА	О регулировании иных вопросов в сфере землепользования и застройки	71
30	Статья	Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель	71
31	Статья	Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	72
32	Статья	Положения о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	74
33	Статья	Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	75

34	Статья	Условия установления публичных сервитутов	76
VI	ГЛАВА	Подготовка документации по планировке территории	77
35	Статья	Общие положения о планировке территории	77
36	Статья	Градостроительные планы земельных участков	80
VII	ГЛАВА	Публичные слушания	82
37	Статья	Общие положения о публичных слушаниях	82
38	Статья	Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	85
39	Статья	Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	88
VIII	ГЛАВА	Строительные изменения недвижимости	91
40	Статья	Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	91
41	Статья	Подготовка проектной документации	93
42	Статья	Выдача разрешения на строительство	97
43.	Статья	Строительство, реконструкция	101
44	Статья	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	106
IX	ГЛАВА	Положения о внесении изменений в правила	110
45	Статья	Действия Правил по отношению к Генеральному плану Вохомского сельского поселения , документации по планировке территории	110
46	Статья	Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	111
47	Статья	Порядок внесения изменений в настоящие Правила	111
X.	ГЛАВА	контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. ответственность за нарушение правил	112
48	Статья	Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	112
49	Статья	Контроль за использованием объектов недвижимости	113

Статья 50	Ответственность за нарушение Правил	113
<u>ЧАСТЬ II.</u> Карты градостроительного зонирования территории Вохомского сельского поселения		
Статья 51	Общие положения о картах градостроительного зонирования	115
Статья 52	Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	117
Статья 53	Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные на картах градостроительного зонирования поселения	119
Статья 53.1	Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов	120
Статья 53.2	Водоохранные зоны и прибрежные полос	121
Статья 54	Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	122
Статья 55	Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются	122
<u>ЧАСТЬ III.</u> Градостроительные регламенты		
Статья 56	Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Вохомского сельского поселения	124
ГЛАВА XI.	Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. общие положения	125
Статья 57	Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	125
Статья 58	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	127
Статья 59	Минимальная площадь земельных участков	128
Статья 60	Эффективность использования территории	128
Статья 61	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	130
Статья 62	Минимальные выступы зданий, строений, сооружений	131
Статья 63	Максимальная высота зданий, сооружений	131

64	Статья	Минимальная доля озеленения территорий земельных участков	132
65	Статья	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	134
66	Статья	Максимальная высота ограждений земельных участков	136
XII	ГЛАВА	Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам	
67	Статья	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	136
68	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	138
69	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения	140
70	Статья	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	140
71	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	144
72	Статья	Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны	147
73	Статья	Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны	154
74	Статья	Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования	155
75	Статья	Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	156

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки Вохомского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом Вохомского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области, в соответствии с положениями Генерального плана муниципального образования Вохомское сельское поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I.

Общая часть правил землепользования и застройки муниципального образования Вохомское сельское поселение

Глава I. общие положения о правилах землепользования и застройки

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Вохомское сельское поселение

1. Настоящие Правила, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительной деятельности, устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории муниципального образования Вохомское сельское поселение, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Установленный Правилами порядок использования и застройки территории муниципального образования регламентирует деятельность по использованию и осуществлению изменений разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования, входящих в состав настоящих Правил.

3. Правила вводятся в следующих целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе Генерального плана муниципального образования Вохомское сельское поселение, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов историко-культурного наследия;
- 2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий территорий населенных пунктов сельского поселения;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;
- 4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство объектов недвижимости, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;
- 5) соблюдение всеми субъектами градостроительной деятельности ограничений и запретов, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные

участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организацией территории, 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;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;
- 8) предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;
- 10) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройки, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

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 среды;
- 2) иными нормативными правовыми актами муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению физическими и юридическими лицами, органами государственной власти, органами местного самоуправления и их должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на всей территории муниципального образования Вохомское сельское поселение.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

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

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям

договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

автостоянка (стоянка для автомобилей) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

автостоянка надземная закрытого типа - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы);

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

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статьях 67-74 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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;

водоохранная зона - территория, 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;

генеральный план сельского поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования сельского поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

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

градостроительное зонирование - зонирование территорий сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), 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 государственных или 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;

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;

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

жилой дом блокированный - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

жилой дом индивидуальный - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

жилой дом малоэтажный – жилой дом высотой до 4-х этажей включительно;

жилой дом многоэтажный – жилой дом высотой от 5-ти этажей и выше;

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

Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

жилой район - структурный элемент селитебной территории;

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение

инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

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

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

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктура – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа;

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

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

квартал сохраняемой застройки - квартал, на территории которого при проектировании планировки и застройки замена и (или) новое строительство составляют не более 25% фонда существующей застройки;

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);

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

плотность застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

коэффициент озеленения - отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах);

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, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяется Президентом Российской Федерации;

объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъектов Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

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 их малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических характеристик;

озелененные территории - искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; озелененные площади на территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения;

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

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

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

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;

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей, схем и определяющая 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, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного,

отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

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

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

саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – саморегулируемые организации) – некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющие инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

санитарно-защитные зоны – специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

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

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

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения

объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

улица - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

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;

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

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Статья 3. Содержание и сфера применения Правил.

1. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) порядок использования и застройки территории сельского поселения;
- 3) карту зонирования поселения и карты градостроительного зонирования отдельных населенных пунктов, имеющих относительно сложное зонирование;
- 4) градостроительные регламенты.

2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения обеспечивается:

3. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- 1) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и ее утверждении;
 - 2) при подготовке градостроительных планов земельных участков;
 - 3) при проведении экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
 - 4) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
 - 5) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
 - 6) при установлении публичных сервитутов;
 - 7) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;
 - 8) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - 9) при изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и объекта и капитального строительства.
-
- 1) ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
 - 2) реставрацию зданий и сооружений;
 - 3) текущий ремонт зданий и сооружений;
 - 4) внутренние перепланировки и переоборудование;
 - 5) замену инженерного и технологического оборудования;
 - 6) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

4. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти. Установивших эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- 1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим 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) нормативами градостроительного проектирования Костромской области;
- 3) иными нормативными правовыми актами Вохомского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой администрации Вохомского сельского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения либо к различным частям территории.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Главой Вохомского сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки).

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на основе положений о территориальном планировании, содержащихся в технических регламентах, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Порядок подготовки проекта Правил, установлен статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Утверждение Правил землепользования и застройки представительным органом местного самоуправления регулируется статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 5. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

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

Администрация муниципального образования Вохомское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- 2) открытой продажи их копий;

- 3) информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- 4) предоставления Правил в библиотеках Вохомского сельского поселения;
- 5) помещения Правил в сети Интернет;
- 6) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в администрации сельского поселения;
- 7) предоставления органом, уполномоченным 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.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке главы VII настоящих Правил.

ГЛАВА II. Общие положения о регулировании землепользования и застройки на территории муниципального образования Вохомское сельское поселение

Статья 6. Полномочия Совета депутатов Вохомского сельского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов Вохомского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;
- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) утверждение Генерального плана, Правил землепользования и застройки Вохомского сельского поселения;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 5) установление ставок земельного налога и арендной платы;
- 6) осуществление, в пределах своей компетенции, контроля за исполнением настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности на территории Вохомского сельского поселения;
- 7) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Полномочия главы Вохомского сельского поселения в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям главы Вохомского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных актов в области регулирования землепользования и застройки;
- 2) принятие решения о подготовке проекта Генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений;
- 3) с учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана;
- 4) принятие решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила;
- 5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- 6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно – разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 7) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ;
- 8) принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством;
- 9) предоставление в установленном порядке земельных участков;
- 10) принятие решения о развитии застроенной территории;
- 11) резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах поселения для муниципальных нужд;
- 12) установление публичных сервитутов, в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 13) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий установленных законодательством;
- 14) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
- 15) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Статья 8. Полномочия администрации Вохомского сельского поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации Вохомского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) подготовка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
- 2) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации;

- 3) организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 4) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации поселения;
- 6) подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства;
- 7) участие в работе комиссии по землепользованию и застройке, подготовка градостроительных заключений о возможности или невозможности размещения объекта капитального строительства на земельном участке;
- 8) участие в выносе в натуру красных линий и других линий градостроительного регулирования, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;
- 9) контроль за соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции;
- 10) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения муниципальными правовыми актами Главы поселения.

Статья 9. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Вохомского сельское поселение (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации Вохомского муниципального района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. В состав Комиссии с правом решающего голоса входит равное число депутатов и должностных лиц администрации Вохомского муниципального района и Вохомского сельского поселения.

3. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением Главы Вохомского сельского поселения.

4. К полномочиям комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом РФ и главой IX настоящих Правил;
- 2) подготовка заключений о внесении изменения в настоящие Правила;
- 3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки;
- 4) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, определенных Градостроительным кодексом и настоящими Правилами;
- 6) подготавливает Главам муниципального района и поселения заключения о результатах публичных слушаний;

- 7) обеспечивает подготовку и публикацию информационных сообщений о проведении публичных слушаний по вопросам определенным в главе VII настоящих Правил.
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами Главы Вохомского сельского поселения.

Статья 10. Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия

1. Субъектами отношений в сфере землепользования и застройки на территории Вохомского сельского поселения являются администрация Костромской области, муниципальные образования Вохомский муниципальный район и Вохомское сельское поселение, физические и юридические лица.

2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Костромского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Вохомского муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- 2) обращаются в администрацию Вохомского муниципального района с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;
- 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- 4) владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
- 5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

3. К указанным в части 2 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- 1) возведение строений (некапитальных объектов) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);
- 2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;
- 3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

4. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

6. Лица, осуществляющие на территории Вохомского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 11. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- 1) администрация Вохомского муниципального района (уполномоченные главой администрации структурные подразделения администрации Вохомского муниципального района);
- 2) иные уполномоченные органы.

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

- 1) предоставляют по запросу Комиссии заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- 2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела архитектуры, строительства (далее ОАС) Вохомского муниципального района входит:

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

- 2) проверка документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
- 3) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 36 настоящих Правил;
- 4) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- 5) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного использования объектов недвижимости и разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства до выдачи разрешений на строительство;
- 6) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- 7) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- 8) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАС.

4. Градостроительный совет (далее Совет), являющийся консультативным органом при руководителе ОАС, осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым в установленном порядке. На заседания Совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Задачами Совета являются:

- 1) рассмотрение на своих заседаниях программ и концепций, методических разработок в целях устойчивого развития территории поселения;
- 2) рассмотрение архитектурных проектных решений с целью сохранения и творческого развития самобытной среды поселения;
- 3) рассмотрение проектных предложений в области градостроительства и архитектуры с целью совершенствования и повышения качества архитектурно-планировочных, инженерно-технических и конструктивных решений зданий и сооружений на территории поселения.

В соответствии с задачами Совет рассматривает:

- 1) проекты документов территориального планирования, градостроительного зонирования, проекты планировки;
- 2) проектную документацию на строительство объектов гражданского и промышленного назначения, проекты благоустройства территории;
- 3) предложения по развитию жилищного и иного строительства в поселении;
- 4) предложения по внедрению энергосберегающих технологий в строительстве;
- 5) мероприятия и программы архитектурно-художественного оформления населённых пунктов поселения.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования экономики администрации Вохомского муниципального района, входит:

- 1) организация и координация разработки проектов планов и программ развития Вохомского сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- 2) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- 3) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие поселения и обеспечение его жизнедеятельности;
- 4) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики Вохомского сельского поселения;
- 5) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории поселения.
- 6) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов местного значения;
- 7) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики Вохомского муниципального района.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами, входит:

- 1) предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
- 2) участие в реализации поселковой земельной политики, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- 3) обеспечение и организация проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных, в том числе, посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
- 4) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления поселковым имуществом и земельными ресурсами.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы, входит:

- 1) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, предложений по внесению изменений в Правила;
- 2) подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Костромской области, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
- 3) обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки;
- 4) предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

Статья 12. Особые положения

1. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления

Вохомского муниципального района, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения муниципального образования Вохомское сельское поселение в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между администрациями Вохомского сельского поселения и Вохомского муниципального района могут быть переданы органам местного самоуправления муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления Вохомского сельского поселения и Вохомского муниципального района (в рамках переданных полномочий) в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

ГЛАВА III. Общие положения об использовании земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования Вохомское сельское поселение

Статья 13. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.

1. Муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил и, срок действия которых не истек, являются действующими при наличии действующих правоустанавливающих документов на земельный участок.

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

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьи 75 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьями 67-74 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы Вохомского муниципального района может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 38 настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 14. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и, на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- 1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;
- 2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами

может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 15. Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 16. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории Вохомского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов.

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

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района.

3. 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 соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

4. Совокупность предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны.

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

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

7. Для применения видов условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 38 настоящих Правил.

8. Применительно к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков могут устанавливаться вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи. При этом более строгие ограничения, относящиеся к одинаковым параметрам (например, к высоте и этажности зданий и сооружений), являются приоритетными.

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

Статья 17. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории муниципального образования Вохомское сельское поселение, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, устанавливается:

- 1) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Вохомское сельское поселение, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;
- 2) в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного

самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Вохомское сельское поселение, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

3) в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Вохомское сельское поселение, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

4) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, - законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и Проектами зон охраны объектов культурного наследия, принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Вохомское сельское поселение может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

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

4. Применительно к территориям достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Вохомский муниципальный район в соответствии с федеральными законами.

Статья 18. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования Вохомское сельское поселение сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков,

объектов капитального строительства, в границах их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими Федеральными законами, законодательством Костромской области и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Вохомского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории сельского поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

ГЛАВА IV. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 19. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования Вохомское сельское поселение уполномочена распоряжаться администрация Вохомского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

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

2. Градостроительная подготовка земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделённым 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 путём подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3.4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации

3. Приобретение физическими и юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- 1) гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
- 2) земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются физическим и юридическим лицами на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

4. 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, также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, 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.

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

6. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

7. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) определены и установлены на местности границы земельного участка;
- 2) определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

3) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьей 75 настоящих Правил;

4) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и Вохомского сельского поселения;

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

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, устанавливается градостроительным законодательством и статьями 35 и 36 настоящих Правил.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

7. Градостроительный план земельного участка, утвержденный главой Вохомского муниципального района, является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

8. Утвержденные Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 42 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств администрации Вохомского муниципального района (либо Вохомского сельского поселения), физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Вохомского муниципального района (либо Вохомского сельского поселения) победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом главы администрации Вохомского муниципального района.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 20. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки и формированию земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Вохомского сельского поселения – в порядке, определенном статьями 21, 22 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Вохомского сельского поселения - в порядке, определенном статьями 23, 24 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации Вохомского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Вохомского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 25 настоящих Правил;

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 28 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Вохомского муниципального района с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Вохомского муниципального района.

В прилагаемых к заявлению материалах:

1) указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

3) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Вохомского муниципального района проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОАС исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и ОАС подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

- решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

- предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной документации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной документации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (техническому заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500 или ином масштабе, определенном ОАС;

2) отображенную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отображенную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание систем инженерно – технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (техническим заказчиком).

5. Заявитель (технический заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением ОАС, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленного в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьёй 38 настоящих Правил.

6. На основании решения администрации Вохомского муниципального района заявитель осуществляет подготовку документации по планировке территории.

7. Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьёй 37 настоящих Правил.

8. По завершении действий, указанных в части 7 настоящей статьи, ОАС подготавливает и направляет главе администрации Вохомского муниципального района комплект документов и заключение:

- о соответствии представленной документации и проекта градостроительного плана установленным требованиям нормативно- правовых актов, нормативно – технической документами и при этом не ущемляют прав третьих лиц;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава администрации Вохомского муниципального района принимает нормативный правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации в нормативном правовом акте содержатся:

- предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

- решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставлении земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов;
- б) сроки подготовки документов для проведения торгов;
- в) дата проведения торгов;

- обязательство администрации Вохомского муниципального района возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов, конкурсов, аукционов.

9. Уполномоченный орган администрации Костромского муниципального района в соответствии с законодательством, статьей 31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района обеспечивает:

- 1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы;

- 2) проведение торгов;

- 3) заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

10. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет Вохомского муниципального района победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов,

устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой администрации Вохомского муниципального района.

11. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района заключает с победителем торгов договор купли – продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Примерные формы договоров купли – продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой администрации Вохомского муниципального района.

12. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 41-44 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Вохомского сельского поселения

1. Администрация Вохомского муниципального района обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

1) оплачиваются из средств бюджета Вохомского муниципального района либо администрации Вохомского сельского поселения, а их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим и юридическим лицам для строительства;

2) выполняются по договорам администрации с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

3. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией муниципального района и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение администрации Вохомского муниципального района о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 5 статьи 21 настоящих Правил, передаваемые ОАС подрядчику по договору.

4. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

1) получает согласование администрации Вохомского муниципального района подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

2) совместно с администрацией Вохомского муниципального района обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

5. Уполномоченный орган направляет главе администрации Вохомского муниципального района:

1) акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

2) заключение о результатах проведенных работ;

3) подготовленный проект градостроительного плана земельного участка;

4) иные документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно – техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

6. Глава Вохомского муниципального района утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации и направлении ее на доработку. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ;

- об обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение.

7. Уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района в соответствии с земельным законодательством, статьями 30-31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает формирование земельного участка на основе проекта планировки.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, сооружений, строений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности,

аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил.

4. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил;

2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путём их объединения, разделения) при условии:

- получения утверждённых главой администрации Вохомского муниципального района градостроительных планов земельных участков;
- осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления Вохомского сельского поселения.

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, путем подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила, в части состава и

содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе, в форме проектов планировки соответствующей территории в соответствии с Градостроительным кодексом.

2. Органы местного самоуправления Вохомского сельского поселения могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления Вохомского сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления Вохомского сельского поселения по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом поселка, настоящими Правилами.

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Вохомского сельского поселения в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей;
- по инициативе заявителей.

2. ОАС Вохомского муниципального района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана Вохомского сельского поселения, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с

Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию Вохомского муниципального района.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Вохомского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация Вохомского муниципального района регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Костромского муниципального района об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Вохомского муниципального района.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Вохомского муниципального района, но не более, чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию Вохомского муниципального района материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации Вохомского муниципального района:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

7. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАС администрации Вохомского муниципального района направляет заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

Глава администрации Вохомского муниципального района в течение 10 дней со дня поступления от ОАС указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом Вохомского муниципального района, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа администрации Вохомского муниципального района по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

8. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

9. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 26. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов осуществляется на основании проекта планировки и проекта межевания территории.

2. Порядок выдачи разрешения на строительство линейных объектов, строительство и ввод их в эксплуатацию регламентируется градостроительным законодательством Российской Федерации и статьями 33-35 настоящих Правил.

3. Предоставление градостроительного плана земельного участка для размещения линейного объекта не требуется.

4. В случае если разработка проектной документации на строительство линейного объекта разрабатывалась до 20 марта 2011 года, то для выдачи разрешения на строительство и на ввод данного объекта в эксплуатацию предоставление градостроительного плана земельного участка обязательно. При

этом. разработка проектов планировки и межевания территории и их предоставление для получения указанных разрешений не требуется.

Статья 27. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

1. Выделение, посредством градостроительной подготовки, земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и, в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляться по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 21 настоящих Правил;

2) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации Вохомского муниципального района, которая обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 11 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 31 настоящих Правил.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков

многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

5. Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 35 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

6. Проекты межевания территорий подлежат согласованию:

1) ОАС – в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях.

2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

7. Согласование границ земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты межевания земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по подготовке правил землепользования

и застройки, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 37 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

- а) границ земельных участков;
- б) при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

8. При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются ОАС Вохомского муниципального района на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

9. Утвержденный проект межевания земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы администрации муниципального района об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального района.

10. В целях реализации права на приобретение в собственность земельного участка для эксплуатации расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в ОАС Вохомского муниципального района.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация Вохомского муниципального района обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

11. Администрация Вохомского сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Вохомского сельского поселения;
- решения главы администрации Вохомского муниципального района, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке применительно к территории, подлежащей межеванию.

Уполномоченный орган обеспечивает реализацию инициатив администрации Вохомского сельского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим,

юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки некапитальных (временных) объектов предназначенных для обслуживания населения обладает отдел архитектуры и строительства (ОАС) Вохомского муниципального района.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, утверждаемыми главой администрации муниципального района.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсной основе исключительно в краткосрочную аренду.

Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается ОАС, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- администрации - в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального района земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

- правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), обладает ОАС, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию Вохомского муниципального района, о создании автономных систем инженерно – технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Администрация Вохомского муниципального района в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам

земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения, имеют право оспорить заключение администрации в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

- о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;
- о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления Вохомского муниципального района регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенными нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

9. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

10. Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА V. О регулировании иных вопросов в сфере землепользования и застройки

Статья 30. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – часть 1 статьи 31 настоящих Правил;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – часть 2 статьи 31 настоящих Правил;

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 3 статьи 31 настоящих Правил;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями

конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях – часть 4 статьи 31 настоящих Правил;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 5 статьи 31 настоящих Правил.

Статья 31. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 27 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;

- могут предоставляться бесплатно решениями главы администрации муниципального района, принимаемыми по рекомендации комиссии по земельным вопросам при утверждении градостроительных планов земельных участков – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 21, 22 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района. Права на сформированные (в порядке статей 21, 22 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава администрации муниципального района может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;
- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;

- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении главы администрации Вохомского муниципального района о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме прав (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 23-25 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных в порядке статьи 28 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами местного самоуправления муниципального района.

Статья 32. Положение о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется: Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и, принимаемыми в соответствии с ними, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

3. Муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов

недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

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

б) автомобильных дорог общего пользования в границах поселковой черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселковой черты.

4. Решения об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке установленном законодательством.

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

Статья 33. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

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

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

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

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

а) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных и муниципальных нужд;

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

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

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

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

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

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

б) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

Статья 34. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно – технического обеспечения (линий электросвязи, водо – и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА VI. Подготовка документации по планировке территории

Статья 35. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами.

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

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией Вохомского района по предложению Комиссии с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей;

а) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов проходов по соответствующей территории.

б) 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:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

в) 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 проектом планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

г) 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 своих участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

а) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

б) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, проходы, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно – технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

5. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, подготовка документации по планировке территории не требуется.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, а также осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Статья 36. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

а) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

б) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно – технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

в) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения/ сооружения;

г) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

д) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- е) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
 - ж) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.
4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:
- а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
 - б) выдачи разрешений на строительство;
 - в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

ГЛАВА VII. Публичные слушания

Статья 37. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Вохомского сельского поселения, Положением о публичных слушаниях Вохомского сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- а) 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;
- б) информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания проводятся комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Положением о Комиссии в следующих случаях:

- 1) при подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
- 2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- 3) при подготовке документации по планировке территорий;
- 4) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- 5) при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

4. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей Вохомского сельского

поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

а) по проекту Правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырёх месяцев;

б) в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более одного месяца;

в) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – 1 месяц;

г) по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – 1 месяц;

д) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготавливаемых в составе документации по планировке территории – не менее одного месяца и не более трёх месяцев.

Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

6. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и /или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации поселения;
- вывешивание объявлений в зданиях администрации и на месте

расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место предварительного ознакомления с

соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);

- дата, время, и место проведения публичных слушаний.

Комиссия не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

8. Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

9. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации поселения. Заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

Статья 38. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию муниципального района. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500;
- 7) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных 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.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Вохомского сельского поселения, настоящими Правилами.

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования администрация муниципального района осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и не позднее 14 дней после проведения публичных слушаний направляет их в администрацию Вохомского сельского поселения..

6. На основании указанных рекомендаций глава администрации Вохомского сельского поселения в течение 7 календарных дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в местной газете и размещается на официальном сайте администрации поселения.

7. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила 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.

8. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и (или) иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10. Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в администрацию Вохомского муниципального района и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

1) соблюдают требования технических регламентов (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);

2) 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).

11. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500, разработанная проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации и имеющей свидетельство о допуске к определенным видам работ, подтверждающая соответствие отклонений от предельного параметра разрешенного строительства техническим регламентам (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
- 7) общая информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.).

12. Администрация Вохомского муниципального района 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 за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

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

14. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Вохомского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 14 календарных дней после их проведения.

15. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается

главой администрации Вохомского сельского поселения в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Статья 39. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы администрации Вохомского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно – технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требования в части того, что:
 - а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);
 - б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об

установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

4. Технический заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства обеспечивает подготовку акта о назначении публичных слушаний и информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица ответственного за их проведение;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Срок и порядок проведения публичных слушаний установлен в статье 37 настоящих Правил.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Глава администрации муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;
- об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку.

5. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

ГЛАВА VIII. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 40. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости – осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить иные

изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения) или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 42 настоящих Правил. Исключения составляют случаи определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительством на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности разрешения на строительство не требуется.

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 67-74 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно – эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия могущие возникнуть в результате осуществления этих действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 42 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 41. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. 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.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров заключаемых между застройщиками (техническими заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно – строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (техническими заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов и материалов, подготавливаемых, в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов определяется, градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

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

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

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

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

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов отражающих результаты инженерных изысканий определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров заключаемых между застройщиками (заказчиками и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут ответственность за результаты инженерных изысканий используемых при подготовке проектной документации и осуществления строительства в соответствии с законодательством.

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу администрации или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения не менее чем на два года, за исключением случаев предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно – технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта к сетям инженерно – технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливается

Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объёмно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счёт средств соответствующих бюджетов;
- 12) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- 13) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов;
- 14) иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами;

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

9. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

10. Проектная документация, разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Статья 42. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

2. В границах Вохомского сельского поселения разрешение на строительство выдаётся администрацией Вохомского муниципального района в соответствии с соглашением по передаче полномочий между сельским поселением и администрацией муниципального района, которое заключается ежегодно.

Исключениями являются случаи определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования находящихся в муниципальной собственности и линейных объектов, расположенных на земельных участках находящихся в муниципальной собственности);
- которые определены для размещения объектов капитального строительства необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной или негосударственной экспертизе, за исключением:

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

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок – секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно – защитных зон.

Застройщик или технический заказчик либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения

проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;

- проект организации строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов

капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случаях, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случаях реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

7. Администрация в течение 10 дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Администрация по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения решения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию муниципального района один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией муниципального района по заявлению застройщика поданного не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Разрешение на строительство объектов недвижимости составляющих государственную тайну выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 43. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

4. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора

федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо, осуществляющее строительство также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- 1) государственный строительный надзор применительно к объектам, указанным, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;
- 2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

9. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполненных работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

10. В границах Вохомского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, попадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства кроме государственного строительного надзора предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком, заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможен без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведения контроля за проведением таких работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за

безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или технического заказчика, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом предъявившем замечания об указанных недостатках и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (техническому заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта подписанный подрядчиком;
 - комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
 - комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
 - паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
 - паспорта на установленное оборудование;
 - общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
 - журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;
 - акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
 - предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы свидетельствующие об их исполнении;
 - заключения организаций ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;
 - иные предусмотренные законодательством и договором документы.
2. Застройщик (технический заказчик):
- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
 - проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям

проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования;

- пробного выпуска продукции, испытания строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (техническим заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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.

4. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев

осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществлении строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требований технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ,

5. Администрация Вохомского муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, переведена безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документ государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА IX. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 45. Действия Правил по отношению к Генеральному плану Вохомского сельского поселения, документации по планировке территории

1. Правила разработаны на основе Генерального плана Вохомского сельского поселения и не должны ему противоречить. В случае внесения изменений в Генеральный план, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территорий, разработанная на основе Генерального плана Вохомского сельского поселения, настоящих Правил, не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территорий Вохомского сельского поселения может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Подготовленная новая документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для рассмотрения главой администрации Вохомского муниципального района вопроса о внесении изменений является:

а) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Вохомского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;

б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов с обоснованием, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы власти, органы местного самоуправления поселения в лице главы Вохомского сельского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления поселения, Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, администрация Вохомского муниципального района, общественные организации, правообладатели объектов недвижимости, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 47 настоящих Правил.

Статья 47. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляется в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

4. Глава администрации Вохомского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила проводятся публичные слушания в порядке и сроки, определенные главой 37 настоящих Правил.

5. Подготовленный Комиссией по итогам публичных слушаний проект о внесении изменений в настоящие Правила направляется главе администрации Вохомского муниципального района, который не позднее 10 календарных дней принимает решение о направлении проекта в представительный орган или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

6. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

7. Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

ГЛАВА X. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. ответственность за нарушения правил

Статья 48. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Вохомского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

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

4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 49. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 50. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II.

Карты градостроительного зонирования территории Вохомского сельского поселения

Статья 51. Общие положения о Картах градостроительного зонирования

1. На территории Вохомского сельского поселения, выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на картах градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2. Карты градостроительного зонирования территории Вохомского сельского поселения включают в себя:

1)

Карту градостроительного зонирования территории Вохомского сельского поселения (приложение 1 к настоящим Правилам);

2) Карты градостроительного зонирования населенных пунктов Вохомского сельского поселения (приложение 2);

3) Карты границ зон с особыми условиями использования территорий (приложение 3).

3. На картах градостроительного зонирования территории населенных пунктов выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 52 настоящих Правил).

4. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения кроме территорий населенных пунктов выделены земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и территориальные зоны, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (зоны с особыми условиями использования территорий).

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны по:

1)

экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2)

по условиям охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

6. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1)

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Вохомского поселения;

3) определенных градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

7. Границы территориальных зон на картах градостроительного зонирования территории Вохомского сельского поселения устанавливаются по:

- 1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) административным границам поселения;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

8. Границы зон территорий общего пользования определены с учетом положений документов территориального планирования, документации по планировке территорий сельского поселения, действующей градостроительной документации.

9. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов. При этом формирование земельных участков после введения в действие настоящих Правил:

- 1) производится с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) является основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

10. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана Вохомского сельского поселения, границами зон с особыми условиями использования территорий, сложившейся планировки территории и существующих землепользований, иными границами, отображёнными на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежат уточнению, т.е. замене условно-графической информации в соответствии с данными государственного земельного кадастра по мере поступления указанной информации по сформированным границам земельных участков.

Статья 52. Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

Д – 1. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Д-2.1. Зона учреждений здравоохранения

Д-2.4. Зона спортивных и спортивно – зрелищных сооружений

Д– 3. Зона объектов религиозного назначения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки с земельными участками

Ж – 2. Зона многоэтажной жилой застройки

Ж – 3. Зона развития жилой застройки

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СО – 1. Зона водозаборных сооружений

СО – 2. Зона очистных сооружений

СО – 3. Зона кладбищ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ПК – 1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса

ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса

ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса

ПК – 4. Зона производственно – коммунальных объектов IV класса

ПК – 5. Зона производственно – коммунальных объектов V класса

ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р – 1. Зона открытых пространств

Р – 2. Зона природных ландшафтов

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.

СХ – 2. Зона садоводческих, огороднических и дачных объединений

граждан.

Статья 53. Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения

1. На картах градостроительного зонирования отображены, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района границы зон с особыми условиями использования территорий:

1) охранные зоны,

2) санитарно-защитные зоны,

3) зоны охраны объектов культурного наследия,

4) водоохранные зоны,

5) зоны охраны источников питьевого водоснабжения

6) зоны охраняемых объектов

7) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

2. По назначению и способам установления границ и ограничений следует выделить две разновидности зон с особыми условиями использования территории:

1) зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов. Это санитарно-защитные, водоохранные и иные зоны, установление которых связано с обеспечением безопасности;

2) зоны, границы и ограничения в пределах которых могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия, установление которых не связано с обеспечением безопасности, понимаемой в терминах федерального закона «О техническом регулировании».

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

Статья 53.1. Санитарно – защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Вохомского сельского поселения выделены следующие санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов:

п/п	Наименование	Размер, м
	ДХОО «Вохомская заготконтора»	50
	МУП «Вохмамукомол»	50
	ООО «Вохомский сырзавод»	300
	ООО «Сыродел»	300
	ДХ ООО "Вохомский хлебокомбинат"	50
	ООО «Торговый центр - Вохма»	50
	ГПКО «Вохомское ДЭП - 29»	100
	ГПКО «Вохомское ДЭП - 31»	100
	ГПКО «Вохомское МЭП - 7»	100
0	ООО «Вохомский строитель»	100
1	ИП Мацола И.	100
2	ИП Корзников Н.Н.	100
3	ИП Никитинский	50
4	ООО«Лесстройсервис»	100
5	ООО «Стройлес»	100
6	ООО «Вохмадрев»	100

7	ООО «Простор»	
8	ООО «Автотранс»	100
9	ОАО «Вохомское АТП»	100
0	ООО «Хлебосол»	50
1	ИП Сафиулин Р.С.	100
2	Камнерезная мастерская	300
3	Кладбище	50

Примечания. Санитарно-защитные зоны установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Статья 53.2. Водоохранные зоны и прибрежные полосы

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Вохомского сельского поселения выделены следующие водоохранные зоны:

п/п	Наименование	Размер м
1	р. Вохма	200
2	р. Вочка	100
3	руч. Ясаулиха	50
4	р. Якимовка	50

2. Водоохранные зоны установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ.

3. Для остальных рек и ручьев протяженностью менее 10 километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров.

4. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса.

5. Ширина береговой полосы рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, составляет 5 метров.

6. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 54. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

Статья 55. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

ЧАСТЬ III.

Градостроительные регламенты

Статья 56. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Вохомского сельского поселения

1. Настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе XI части III настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе XII части III настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков;
- 2) коэффициент использования территории;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- 8) максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- 12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;
- 13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

ГЛАВА XI. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. общие положения

Статья 57. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка в соответствующей территориальной зоне.

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

5. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

6. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования

территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

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

Статья 58. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) проезды общего пользования;
- 2) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 3) автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 4) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 5) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- 6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

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

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории земельных участков, включая подземную часть, в одной территориальной зоне.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним

озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади земельных участков, расположенных в одной территориальной зоне если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

Статья 59. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 60. Эффективность использования территории

1. Эффективность использования территории характеризуется плотностью застройки участков территориальных зон.

2. Основными показателями плотности застройки являются:

1) коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);

2) коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Показатели плотности застройки участков для различных территориальных зон приведены в таблице 60.1.

Таблица 60.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилые зоны:		
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными среднеэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Общественно-деловые зоны		
Многофункциональная застройка	0,6	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона		
Промышленная	0,8	2,4
Коммунально-складская	0,6	1,8

*- без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

6. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

7. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

8. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

9. Границы кварталов в сложившейся застройке установлены в соответствии с актами органа местного самоуправления.

10. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30% при соблюдении санитарно – гигиенических и противопожарных норм.

Статья 61. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Расстояние от красной линии до стен зданий, строений и сооружений при проектировании и строительстве должно составлять не менее 3 м.

3. От остальных границ земельных участков минимальные отступы до стен зданий, строений, сооружений должны обеспечивать нормативную инсоляцию и освещенность помещений в зданиях, расположенных на сопряженных участках, на высоте 6 метров и более в любой точке, но не менее 1 м для жилой застройки и 3-х м для производственной и общественной зон.

4. В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий, строений и сооружений по красной линии – линии застройки квартала.

5. Размещение объектов должно соответствовать требованиям противопожарных норм.

Статья 62. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 63. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности земли. При этом поверхность земли определяется, как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

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

1) Генерального плана муниципального образования Вохомское сельское поселение;

2) границ зон охраны объектов культурного наследия;

3) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

4) видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава XII части III Правил).

5. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории Вохомского сельского поселения, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

1) по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;

2) глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

6. Для территорий объектов историко-культурного наследия на территории Вохомского сельского поселения предельная высота зданий, строений, сооружений определяется регламентами, установленными в проектах зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 64. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками

Площадь, занимаемая этими объектами, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в границах территории Вохомского сельского поселения (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*), приведена в таблице 64.1.

Таблица 64.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№ /п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Многоквартирные жилые дома*	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
	Парки	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
	Пляжи	10 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
	Больничные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
0	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства (код 10400);	15 % территории земельного участка

№ /п	Вид использования	Минимальная озелененных территорий площадь
	объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).	
1	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	не устанавливается

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

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

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

Статья 65. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 65.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 65.1

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

№ /п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома, дачи	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома *	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
6	Гостиницы	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной,	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также

№ /п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
	производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 15 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1 га территории земельного участка

* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 65.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 65.1.

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

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

- 1) капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
- 2) открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- 1) для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

2) для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Статья 66. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

1) вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;

2) вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

3) между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

4. Непрозрачные ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

ГЛАВА XII. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Статья 67. Градостроительные регламенты. Общественно – деловые зоны

Д – 1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Виды использования земельных участков для данной зоны приведены в таблице 67.1.

Таблица 67.1

Виды использования земельных участков зоны делового, общественного и коммерческого назначения (Д-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида

1.	Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.8
2.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
3.	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
4.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3

5.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5.1
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	

		просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 1,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 32 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.5.2
7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
9.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	4.6

			максимальный процент застройки - 50 процентов	
10.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
11.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га;	

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
12.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
13.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.2

14.	Развлечения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.8
15.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
16.	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания	минимальные размеры земельных участков - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2

		малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
17.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	

		им коммунальных услуг		
18.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
19.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
20.	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10

21.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
22.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

N п/п	Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
4.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
5.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2
6.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения. предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
3.	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.4

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
4.	Связь	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; предельное количество этажей - 3 этажа; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.8
5.	Склады	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.9
6.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.10.
7.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей;	2.5

			максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
8.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
9.	Рынки	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3

Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

1. Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием и наличием большого земельного участка.

2. Собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

3. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.

4. Расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.

5. Этажность объектов капитального строительства устанавливается в соответствии с генеральным планом поселения

6. Виды использования земельных участков для зон размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения приведены в таблице 68.1.

Таблица 68.1
Виды использования земельных участков зоны учреждений
здравоохранения (Д-2.1.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Стационарное медицинское обслуживание	объекты капитального строительства: больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения, прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.2
			объекты капитального строительства: станции скорой помощи	минимальный размер земельного участка - 0,05 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1

3.	Санаторная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	9.2.1
4.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	

5.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место;	3.5.1

			минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок: размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки;	7.2

	депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
			объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 1,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 32 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.5.2
3	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
4	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ	3.10.1

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
5	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
6	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.4

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
7	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
8	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
9	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

		средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения		

Виды использования земельных участков зоны учреждений дошкольного образования (Д-2.2.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5.1
			объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место;	

			- 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1

		газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники		
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный и максимальный размеры земельного участка не подлежат установлению; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях	2.5

	многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	
2.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
2.		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
			строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

		спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов

Виды использования земельных участков зоны учреждений среднего общего образования (Д-2.3.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов;	3.5.1

		иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест
	объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест
	объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов

		образовательные кружки		
2.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный и максимальный размеры земельного участка не подлежат установлению; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов	12.0

		капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
2.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	5.1

			максимальный процент застройки - 40 процентов
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов

Виды использования земельных участков зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Д-2.4.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	5.1

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	3.1

		трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	максимальный процент застройки - 100 процентов	
3.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.	причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ	8.3

			земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
3.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
4.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6

5.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
6.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

Статья 69. Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения.

Д – 3. Зона объектов религиозного назначения.

В таблице 69.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 69.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов религиозного назначения (Д-3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
			объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2.		Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта:	7.2

	земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
2.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6

Условно разрешенные виды использования: не устанавливаются

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
	1.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
	2.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
	3.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	4.9

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
4.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
5.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
6.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.4

			предельная высота зданий - 9 м; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальная торговая площадь - 300 кв. м

Статья 70. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (в редакции постановления [от 17.08.2021 №413](#), от [06.09.2022г. №490](#))

Ж – 1. Зона застройки малоэтажными, преимущественно индивидуальными жилыми домами.

1. Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В таблице 70.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1)

Основные виды разрешенного использования:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,5 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1
2	Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных	минимальный размер земельного участка - 0,01 га; максимальный размер земельного участка - 0,5 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 9 м; максимальный процент застройки – 30 процентов	2.2

		вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных		
3.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 4 дома	2.3
4.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5.1
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место;	

			- 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м. на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальная торговая площадь объекта - 300 кв. м	4.4
6.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	3.3

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
7.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1

9.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
10.	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2

		отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
11.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Вид использования	Код вида
1.	для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.	для блокированной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
3.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;	2.1.1

	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 процентов общей площади помещений дома	
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	8.3

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
5.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
6.	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
7.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
8.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га;	4.9.1

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
9.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	в соответствии с Классификатором	с минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов	2.1.1

Примечания: 1. Состав и площади хозяйственных построек для содержания скота и птицы принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

2. Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными и санитарными нормативами.
3. Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями.
4. Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков:
 - а) для размещения индивидуального (одноквартирного) блокированного жилого дома - 200 квадратных метров;
 - б) для размещения индивидуального (одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома - 1000 квадратных метров;
 - в) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 58 части II настоящих Правил.
- 2) минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома, расположенных в сложившейся застройке и не входящих в границы оформленных земельных участков, действующий юридический статус или физические параметры которых не позволяют сформировать участок в соответствии с требованиями указанными в подпункте 1 настоящего пункта, – 600 метров.
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных

- участков – 3 метра;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 62 части II настоящих Правил;
 - 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;
 - 6) минимальная площадь застройки жилого многоквартирного дома не менее 150 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 250 квадратных метров;
 - 7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
 - 8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов бытового обслуживания (включая бани), амбулаторно-поликлинических учреждений, объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;
 - 9) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 60 части II настоящих Правил;
 - 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 части II настоящих Правил;
 - 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 65 части II настоящих Правил;
 - 12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 66 части II настоящих Правил;

Ж-2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (преимущественно секционного типа)

Зона жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов до 5-и этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, а также площадки для отдыха, игр, спорта, скверы.

В таблице 70.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж-2)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных	минимальный размер земельного участка на одну	2.5

		для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.1. 1
3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	3.5. 1

			максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест
	объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: - максимальная вместимость - 1500 мест	
	объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	

		просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,3 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
6.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент	4.6

			застройки - 50 процентов	
7.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент застройки - 50 процентов	3.3
8.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент застройки - 60 процентов	

		занятий водными видами спорта		
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
10	Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ	3.8

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
11	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
12	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
13	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ	3.4. 1

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
14	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
15	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
16	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	7.2

		связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
17	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки:	2.1.1

	разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	
3.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
4.	для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	2.6
5.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
6.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
7.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида

1	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6
3	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7

		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
4	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
5	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
6	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ	4.9

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
7	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.10.1

Ж – 3. Зона развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

В таблице 70.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне развития жилой застройки (Ж-3)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га;	2.1

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов	2.1. 1
3.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м;	2.3

		имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 10 домов	
4.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
5.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6

6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5. 1
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели:	

			максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,3 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент	4.4

			застройки - 40 процентов	
9.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальны й процент застройки - 50 процентов	4.6
10	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент застройки - 50 процентов	3.3
11	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент застройки - 40 процентов	5.1

		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
12	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6

		размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов		
13	Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальны й процент застройки - 40 процентов	3.8
14	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальны й процент застройки - 40 процентов	4.1
15	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ	4.5

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
16	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4. 1
17	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2

		организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
18	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га;	

		предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
19	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
20	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
3.	для блокированной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
4.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
5.	для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	2.6

6.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
7.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
8.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
9.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
2.		Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	8.3

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
4.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.10.1
6.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	4.2

		нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	максимальный процент застройки - 40 процентов

Статья 71. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО – 1. Зона водозаборных сооружений.

1. Зона СО – 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

2. Выбор типа и схемы размещения водозаборных сооружений производится исходя из геологических, гидрологических и санитарных условий территории.

3. Водозаборы должны располагаться вне промышленной и жилой зон.

4. В таблице 71.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне водозаборных сооружений (СО – 1)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Общее использование водными объектами	Водозаборные сооружения	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	11. 1

2	Специальное использование водными объектами	Аэрологические станции Метеостанции Насосные станции	минимальный размер земельного участка - 0,01 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	11.2
3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений)	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 7 м; максимальный процент застройки - 60 процентов	11.3

Вспомогательные виды разрешенного использования: неустанавливаются.

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО – 2. Зона очистных сооружений

1. Зона СО – 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

2. В таблице 71.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне очистных сооружений (СО-2)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства:	минимальный размер земельного участка - 0,001 га;	6.1

		котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	6.8

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО - 3. Зона кладбищ

1. Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2. Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 300 метров.

Размер санитарно-защитной зоны:

- 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га;
- 300 м - при площади кладбища от 10 до 20 га и вновь создаваемых;
- 100 м - при площади кладбища 10 га и менее.

3. В таблице 71.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.3

Виды использования земельных участков
и объектов капитального строительства в зоне кладбищ (СО – 3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Параметры использования	Код вида
1.	Ритуальная деятельность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 40 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 10 процентов	12.1
2.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	

		им коммунальных услуг		
3.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

N п/п	Вид использования	Код вида
1.	открытые автостоянки для посетителей и работников кладбищ; площадки для хозяйственных целей	7.2

Условно разрешенные виды использования:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Параметры использования	Код вида
1.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
2.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
3.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га;	4.4

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальная торговая площадь объекта - 300 кв. м

Статья 72. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

ПК–1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса вредности

1. Зона ПК–1 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий I класса вредности (санитарно-защитная зона 1000 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов I класса вредности (ПК–1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Классификация вида
1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.

2.	Фармацевтическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
3.	Нефтехимическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
4.	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
5.	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	6.

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
6.	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
7.	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
8.	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.

9.	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
10.	Связь	в соответствии с Классификатором	для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в	6.

			местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот	
11.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.

		железнодорожных перевалочных складов		
12.	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
13.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.
14.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.
15.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	8.

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
16.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
17.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	7.

		связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
18.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.
19.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.

20.	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
21.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.
22.	Земельные участки (территории) пользования общего	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	12

			реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15- 0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	4.6

			максимальный процент застройки - 50 процентов	
2.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

3.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4.	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельных участков - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса вредности

1. Зона ПК–2 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий не выше II класса вредности с санитарно-защитной зоной 500 метров. Допускаются некоторые коммерческие

услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов II класса вредности (ПК–2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельны е параметры	Ко д вида
1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.0
2.	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификаторо м	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальн ый процент	6.2

			застройки - 60 процентов	
3.	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.2.1
4.	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.3
5.	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент	6.7

		предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
6.	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.4
7.	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.6

			предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
8.	Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности	6.8

			электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственн	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.9

		ые склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов			
0.	1	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
1.	1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.9 .1
2.	1	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	8.3

			предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	1 Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.1

4.	1	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
5.	1	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
6.	1	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га;	2.7 .1

			минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
7.	1 Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.5
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
8.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ	4.9 .1

			земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
9.1	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0
02	Воздушный транспорт	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.4

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта:	7.2

	земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1

		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1

4.	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса вредности

1. Зона ПК–3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз III класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно защитной зоной 300 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов III класса вредности (ПК–3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Ко вида
1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
2.	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
3.	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
4.	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ	6.

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
5.	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства и минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	6.
6.	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.

			предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
7.	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
8.	Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и	6.

			нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.

		нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов		
10.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.
11.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.
12.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	8.

			предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
13.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
14.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений,	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	7.

		предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
15.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.
16.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.
17.	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и	минимальные и максимальные размеры земельных участков и	7.

		иных трубопроводов	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
18.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.
19.	Земельные участки (территории) пользования общего	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не	12

			подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	5.1

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4.	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	4.10

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 4. Зона производственно – коммунальных предприятий IV класса вредности.

1. Зона ПК–4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз IV класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 100 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.4 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.4

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов IV класса вредности (ПК–4)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.0

			предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
2.	Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; предельное количество этажей - 9 этажей; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот;	6.8

			для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
3.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственн ые склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.9

4.	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.11
5.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
6.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.9.1

7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	7.2

		также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
10	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
11	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га;	3.10. 1

			минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
12	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
13	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.5
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м;	

		иных трубопроводов	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	
14	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.7
15	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.9.1
16	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры	12.0

			разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10
6.		размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	4.7

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
3.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта		
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.10.2
5.	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3

		торговой площадью более 200 кв. м		
6.	Выставочно- ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно- ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
7.	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 5. Зона производственно-коммунальных предприятий V класса
вредности

1. Зона ПК-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.5 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.5

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов V класса вредности (ПК–5)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
2.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	6.9

		являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	максимальный процент застройки - 60 процентов	
3.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	3.9.1

			предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.10.1
6.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторны	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	3.1

		е подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

		безопасность дорожного движения		
9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.9
10	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	2.7.1
11	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.5

		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	
12	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.7
13	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.9.1

14	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10
6.		размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место;	4.7

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
3.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

		спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.10.2
5.	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.3

		торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	4.4

			максимальный процент застройки - 50 процентов	

Статья 73. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

Р – 1. Зоны рекреационно-ландшафтных территорий.

1. Зона Р–1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

2. Виды использования территорий данной зоны устанавливаются согласно проектам парков, садов, скверов, бульваров.

3. В таблице 73.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Природно-познавательный туризм	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 5 процентов	5.2
2.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида

1.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.		Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
3.		Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6

		кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов		
4.	Поля для гольфа или конных прогулок	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 5 процентов	5.5
5.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения, площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		и спортивные стрельбища), сооружения для занятий водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)		
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц,	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

		паломников и послушников в зданиях - 11 м; связи с максимальный процент застройки - 50 процентов осуществлением ими религиозной службы	
7.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2
8.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация	3.1

		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
10.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9

Р – 2. Зона санитарно – защитного озеленения.

1. Зона санитарно–защитного озеленения Р–2 предназначена для уменьшения химического, биологического и физического воздействия от автомагистралей, гаражей, автостоянок, и уменьшающего эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта санитарно-защитных зон по расчёту.

3. В таблице 73.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне санитарно – защитного озеленения (Р-2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0
2.		Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	Коммунальное обслуживание: объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	3.1

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

Статья 74. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.

СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.

1. Зона сельскохозяйственного использования СХ – 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении видов разрешенного использования недвижимости, приведенных в таблице 74.1.

Таблица 74.1

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.2
2.	Овощеводство	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м;	1.3

			максимальный процент застройки - 25 процентов	
3.	Садоводство	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.5
4.	Научное обеспечение сельского хозяйства	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.1 4
5.	Хранение и переработка сельскохозяйственно й продукции	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	1.1 5
6.	Обеспечение сельскохозяйственно го производства	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	1.1 8

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
7.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
3.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Параметры использования	Код вида
1.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.9

		(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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
2.	Рынки	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3
3.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	4.4

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.1
5.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	7.2

		также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
7.	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта планировки и действующих градостроительных нормативов.

Статья 75. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 67-74 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 45 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 56 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 43 и 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах и водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52 – ФЗ « О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;
- положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;
- санитарно–эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно–защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения». М., 1989 г.

4. 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» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно – защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий»
- предприятий пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские дошкольные учреждения;
- лечебно–профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 37 и 38 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно – исследовательские лаборатории;
- спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадок и санитарно – защитных зон.

5. Водоохранные зоны выделяются с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, озер, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не

допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 20 метров для всех объектов):

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

- указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

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 25 и 26 настоящих Правил:

- озеленение территории;

- малые формы и элементы благоустройства;

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранных режимов;

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БЕЛЬКОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОХОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПОЛНЕННЫ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ
ОБЛАСТНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЙ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ДОКУМЕНТАМИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ».**

Состав проекта.

Текстовая часть:

ЧАСТЬ I.

Общая часть правил землепользования и застройки муниципального образования
Бельковское сельское поселение

ГЛАВА I.

Общие положения о правилах землепользования и застройки

ГЛАВА II.

Общие положения о регулировании землепользования и застройки на территории
муниципального образования Бельковское сельское поселение

ГЛАВА III.

Общие положения об использовании земельных участков и объектов
капитального строительства на территории муниципального образования
Бельковское сельское поселение

ГЛАВА IV

Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава
государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и
юридическим лицам

ГЛАВА V

О регулировании иных вопросов в сфере землепользования и застройки

ГЛАВА VII

Публичные слушания

ГЛАВА VIII

Строительные изменения недвижимости

ГЛАВА IX

Положения о внесении изменений в правила

ГЛАВА X.

Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости.
ответственность за нарушение правил

ЧАСТЬ II.

Карты градостроительного зонирования территории Бельковского сельского
поселения

ЧАСТЬ III.

Градостроительные регламенты

ГЛАВА XI.

Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального строительства, предельных
размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства. общие положения

ГЛАВА XII.

Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

Графическая часть:

3. Карта градостроительного зонирования Бельковского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области, совмещенная со схемой планировочных ограничений.

М 1:25000.

4. Схема градостроительного зонирования населенных пунктов, совмещенная со схемой планировочных ограничений

М 1:5000.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ		10
<u>ЧАСТЬ I.</u> ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЛЬКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ		
I. ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	11
1. Статья	Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Бельковское сельское поселение	11
2. Статья	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.	13
3. Статья	Содержание и сфера применения Правил.	24
4. Статья	Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки	26
5. Статья	Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	27
II. ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЛЬКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	28
6. Статья	Полномочия Совета депутатов Бельковского сельского поселения в области землепользования и застройки	28
7. Статья	Полномочия главы Бельковского сельского поселения в области землепользования и застройки.	28
8. Статья	Полномочия администрации Бельковского сельского поселения в области землепользования и застройки	30
9. Статья	Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	31

10.	Статья	Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия	32
11.	Статья	Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	34
12.	Статья	Особые положения	38
III.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЛЬКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	38
13.	Статья	Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.	38
14.	Статья	Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	39
15.	Статья	Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.	41
16.	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	41
17	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	43
18	Статья	Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	45
IV	ГЛАВА	ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ	45
19	Статья	Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам	45
20	Статья	Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков	49
21	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	50
22	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Бельковского сельского поселения	55

23	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	57
24	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органами местного самоуправления Бельковского сельского поселения	58
25	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	59
26	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов	62
27	Статья	Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки.	63
28	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения	67
29	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству, реконструкции объектов	67
V	ГЛАВА	О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	71
30	Статья	Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель	71
31	Статья	Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	72
32	Статья	Положения о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	74
33	Статья	Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	75
34	Статья	Условия установления публичных сервитутов	76
VI	ГЛАВА	ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	77

35	Статья	Общие положения о планировке территории	77
36	Статья	Градостроительные планы земельных участков	80
VII	ГЛАВА	ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ	82
37	Статья	Общие положения о публичных слушаниях	82
38	Статья	Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	85
39	Статья	Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	88
VIII	ГЛАВА	СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	91
40	Статья	Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	91
41	Статья	Подготовка проектной документации	93
42	Статья	Выдача разрешения на строительство	97
43.	Статья	Строительство, реконструкция	101
44	Статья	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	106
IX	ГЛАВА	ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА	110
45	Статья	Действия Правил по отношению к Генеральному плану Бельковского сельского поселения , документации по планировке территории	110
46	Статья	Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	111
47	Статья	Порядок внесения изменений в настоящие Правила	111
X.	ГЛАВА	КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ	112
48	Статья	Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	112
49	Статья	Контроль за использованием объектов недвижимости	113
50	Статья	Ответственность за нарушение Правил	113
<u>ЧАСТЬ II.</u>			105

КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ БЕЛЬКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ		
51	Статья Общие положения о картах градостроительного зонирования	105
52	Статья Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	107
53	Статья Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные на картах градостроительного зонирования поселения	109
53.1	Статья Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов	110
53.2	Статья Водоохранные зоны и прибрежные полос	112
54	Статья Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	113
54.1	Статья Особо охраняемые природные территории	113
55	Статья Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются	115
<u>ЧАСТЬ III.</u> ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		116
56	Статья Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Бельковского сельского поселения	116
XI.	ГЛАВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	117
57	Статья Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	117
58	Статья Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	119
59	Статья Минимальная площадь земельных участков	120
60	Статья Эффективность использования территории	120
61	Статья Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	122

62	Статья	Минимальные выступы зданий, строений, сооружений	123
63	Статья	Максимальная высота зданий, сооружений	123
64	Статья	Минимальная доля озеленения территорий земельных участков	124
65	Статья	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	126
66	Статья	Максимальная высота ограждений земельных участков	128
XII	ГЛАВА	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ	129
67	Статья	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	129
68	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	131
69	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения	133
70	Статья	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	134
71	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	138
72	Статья	Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны	140
73	Статья	Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны	147
74	Статья	Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования	149
75	Статья	Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	150
		ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	155

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки Бельковского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом Бельковского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области, в соответствии с положениями Генерального плана муниципального образования Бельковское сельское

поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЛЬКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Бельковское сельское поселение

1. Настоящие Правила, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительной деятельности, устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории муниципального образования Бельковское сельское поселение, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Установленный Правилами порядок использования и застройки территории муниципального образования регламентирует деятельность по использованию и осуществлению изменений разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования, входящих в состав настоящих Правил.

3. Правила вводятся в следующих целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе Генерального плана муниципального образования Бельковское сельское поселение, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов историко-культурного наследия;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий территорий населенных пунктов сельского поселения;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство объектов недвижимости, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

5) соблюдение всеми субъектами градостроительной деятельности ограничений и запретов, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организацией территории, 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;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;
- 8) предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;
- 10) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройки, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

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 среды;
- 2) иными нормативными правовыми актами муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению физическими и юридическими лицами, органами государственной власти, органами местного самоуправления и их должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на всей территории муниципального образования Бельковское сельское поселение.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, приведены в приложении 1.

Статья 3. Содержание и сфера применения Правил.

1. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) порядок использования и застройки территории сельского поселения;
- 3) карту зонирования поселения и карты градостроительного зонирования отдельных населенных пунктов, имеющих относительно сложное зонирование;
- 4) градостроительные регламенты.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения обеспечивается:

- 1) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и ее утверждении;
- 2) при подготовке градостроительных планов земельных участков;
- 3) при проведении экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
- 4) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- 5) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- 6) при установлении публичных сервитутов;
- 7) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 8) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) при изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и объекта и капитального строительства.

3. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- 1) ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- 2) реставрацию зданий и сооружений;
- 3) текущий ремонт зданий и сооружений;
- 4) внутренние перепланировки и переоборудование;
- 5) замену инженерного и технологического оборудования;
- 6) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

4. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти. Установивших эти ограничения,

в том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- 1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим 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) нормативами градостроительного проектирования Костромской области;
- 3) иными нормативными правовыми актами Бельковского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой администрации Бельковского сельского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения либо к различным частям территории.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Главой Бельковского сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки).

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на основе положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане муниципального образования Бельковское сельское поселение, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Порядок подготовки проекта Правил, установлен статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Утверждение Правил землепользования и застройки представительным органом местного самоуправления регулируется статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 5. Открытость и доступность информации о застройке и землепользования

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

Администрация муниципального образования Бельковское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- 2) открытой продажи их копий;
- 3) информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

- 4) предоставления Правил в библиотеках Бельковского сельского поселения;
- 5) помещения Правил в сети Интернет;
- 6) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в администрации сельского поселения;
- 7) предоставления органом, уполномоченным 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.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке главы VII настоящих Правил.

ГЛАВА II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЛЬКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 6. Полномочия Совета депутатов Бельковского сельского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов Бельковского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;
- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) утверждение Генерального плана, Правил землепользования и застройки Бельковского сельского поселения;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 5) установление ставок земельного налога и арендной платы;
- 6) осуществление, в пределах своей компетенции, контроля за исполнением настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности на территории Бельковского сельского поселения;
- 7) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Полномочия главы Бельковского сельского поселения в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям главы Бельковского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных актов в области регулирования землепользования и застройки;
- 2) принятие решения о подготовке проекта Генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений;
- 3) с учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана;
- 4) принятие решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила;
- 5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- 6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно – разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 7) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ;
- 8) принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством;
- 9) предоставление в установленном порядке земельных участков;
- 10) принятие решения о развитии застроенной территории;
- 11) резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах поселения для муниципальных нужд;
- 12) установление публичных сервитутов, в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 13) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий установленных законодательством;
- 14) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
- 15) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Статья 8. Полномочия администрации Бельковского сельского поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации Бельковского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) подготовка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
- 2) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана поселения, правил

землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации;

3) организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

4) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации поселения;

6) подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства;

7) участие в работе комиссии по землепользованию и застройке, подготовка градостроительных заключений о возможности или невозможности размещения объекта капитального строительства на земельном участке;

8) участие в выносе в натуру красных линий и других линий градостроительного регулирования, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;

9) контроль за соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции;

10) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения муниципальными правовыми актами Главы поселения.

Статья 9. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Бельковского сельское поселение (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации Вохомского муниципального района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. В состав Комиссии с правом решающего голоса входит равное число депутатов и должностных лиц администрации Вохомского муниципального района и Бельковского сельского поселения.

3. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением Главы Бельковского сельского поселения.

4. К полномочиям комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом РФ и главой IX настоящих Правил;

2) подготовка заключений о внесении изменения в настоящие Правила;

3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки;

4) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, определенных Градостроительным кодексом и настоящими Правилами;

6) подготавливает Главам муниципального района и поселения заключения о результатах публичных слушаний;

7) обеспечивает подготовку и публикацию информационных сообщений о проведении публичных слушаний по вопросам определенным в главе VII настоящих Правил.

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами Главы Бельковского сельского поселения.

Статья 10. Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия

1. Субъектами отношений в сфере землепользования и застройки на территории Бельковского сельского поселения являются администрация Костромской области, муниципальные образования Вохомский муниципальный район и Бельковского сельское поселение, физические и юридические лица.

2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Костромского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Вохомского муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию Вохомского муниципального района с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

3. К указанным в части 2 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений (некапитальных объектов) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

4. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

6. Лица, осуществляющие на территории Бельковского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 11. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация Вохомского муниципального района (уполномоченные главой администрации структурные подразделения администрации Вохомского муниципального района);

2) иные уполномоченные органы.

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

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

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

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела архитектуры, строительства (далее ОАС) Вохомского муниципального района входит:

- 1) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- 2) проверка документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
- 3) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 36 настоящих Правил;
- 4) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- 5) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного использования объектов недвижимости и разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства до выдачи разрешений на строительство;
- 6) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- 7) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- 8) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАС.

4. Градостроительный совет (далее Совет), являющийся консультативным органом при руководителе ОАС, осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым в установленном порядке. На заседания Совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Задачами Совета являются:

- 1) рассмотрение на своих заседаниях программ и концепций, методических разработок в целях устойчивого развития территории поселения;
- 2) рассмотрение архитектурных проектных решений с целью сохранения и творческого развития самобытной среды поселения;
- 3) рассмотрение проектных предложений в области градостроительства и архитектуры с целью совершенствования и повышения качества архитектурно-планировочных, инженерно-технических и конструктивных решений зданий и сооружений на территории поселения.

В соответствии с задачами Совет рассматривает:

- 1) проекты документов территориального планирования, градостроительного зонирования, проекты планировки;
- 2) проектную документацию на строительство объектов гражданского и промышленного назначения, проекты благоустройства территории;
- 3) предложения по развитию жилищного и иного строительства в поселении;
- 4) предложения по внедрению энергосберегающих технологий в строительстве;
- 5) мероприятия и программы архитектурно-художественного оформления населённых пунктов поселения.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования экономики администрации Вохомского муниципального района, входит:

1) организация и координация разработки проектов планов и программ развития Бельковского сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

2) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

3) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

4) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики Бельковского сельского поселения;

5) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории поселения.

6) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов местного значения;

7) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики Вохомского муниципального района.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами, входит:

1) предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

2) участие в реализации поселковой земельной политики, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

3) обеспечение и организация проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных, в том числе, посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

4) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления поселковым имуществом и земельными ресурсами.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы, входит:

1) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, предложений по внесению изменений в Правила;

2) подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Костромской области, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;

- 3) обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки;
- 4) предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

Статья 12. Особые положения

1. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Вохомского муниципального района, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения муниципального образования Бельковское сельское поселение в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между администрациями Бельковского сельского поселения и Вохомского муниципального района могут быть переданы органам местного самоуправления муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления Бельковского сельского поселения и Вохомского муниципального района (в рамках переданных полномочий) в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

ГЛАВА III. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ БЕЛЬКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 13. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.

1. Муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил и, срок действия которых не истек, являются действующими при наличии действующих правоустанавливающих документов на земельный участок.

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

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

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьи 75 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьями 67-74 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы Вохомского муниципального района может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 38 настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 14. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и, на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 15. Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 16. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории Бельковского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов.

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

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

2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района.

3. 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 соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

4. Совокупность предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны.

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

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

7. Для применения видов условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 38 настоящих Правил.

8. Применительно к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков могут устанавливаться вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи. При этом более строгие ограничения, относящиеся к одинаковым параметрам (например, к высоте и этажности зданий и сооружений), являются приоритетными.

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

Статья 17. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории муниципального образования Бельковское сельское поселение, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, устанавливается:

1) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Бельковское сельское поселение, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;

2) в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Бельковское сельское поселение, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

3) в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Бельковское сельское поселение, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

4) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, - законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и Проектами зон охраны объектов культурного наследия, принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Бельковское сельское поселение может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо

охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

4. Применительно к территориям достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Вохомский муниципальный район в соответствии с федеральными законами.

Статья 18. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования Бельковское сельское поселение сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими Федеральными законами, законодательством Костромской области и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Бельковского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории сельского поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

ГЛАВА IV. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

Статья 19. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования Бельковское сельское поселение уполномочена распоряжаться администрация Вохомского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

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

2. Градостроительная подготовка земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделённым на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовка 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 путём подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3.4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации

3. Приобретение физическими и юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

1) гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

2) земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются физическим и юридическим лицами на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

4. 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, также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, 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.

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

6. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

7. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) определены и установлены на местности границы земельного участка;
- 2) определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);
- 3) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьей 75 настоящих Правил;
- 4) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
- 5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и Бельковского сельского поселения;
- 2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, устанавливается градостроительным законодательством и статьями 35 и 36 настоящих Правил.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

7. Градостроительный план земельного участка, утвержденный главой Вохомского муниципального района, является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

8. Утвержденные Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 42 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств администрации Вохомского муниципального района (либо Бельковского сельского поселения), физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Вохомского муниципального района (либо Бельковского сельского поселения) победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом главы администрации Вохомского муниципального района.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 20. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки и формированию земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Бельковского сельского поселения – в порядке, определенном статьями 21, 22 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Бельковского сельского поселения - в порядке, определенном статьями 23, 24 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации Бельковского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Бельковского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 25 настоящих Правил;

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 28 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

2. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Вохомского муниципального района с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Вохомского муниципального района.

В прилагаемых к заявлению материалах:

1) указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

3) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Вохомского муниципального района проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОАС исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и ОАС подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

- решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

- предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной документации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной документации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (техническому заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500 или ином масштабе, определенном ОАС;

2) отображенную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отображенную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание систем инженерно – технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (техническим заказчиком).

5. Заявитель (технический заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе

проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением ОАС, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленного в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьёй 38 настоящих Правил.

6. На основании решения администрации Вохомского муниципального района заявитель осуществляет подготовку документации по планировке территории.

7. Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьёй 37 настоящих Правил.

8. По завершении действий, указанных в части 7 настоящей статьи, ОАС подготавливает и направляет главе администрации Вохомского муниципального района комплект документов и заключение:

- о соответствии представленной документации и проекта градостроительного плана установленным требованиям нормативно- правовых актов, нормативно – технической документами и при этом не ущемляют прав третьих лиц;

- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава администрации Вохомского муниципального района принимает нормативный правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации в нормативном правовом акте содержатся:

- предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

- решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставлении земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов;
- б) сроки подготовки документов для проведения торгов;
- в) дата проведения торгов;

- обязательство администрации Вохомского муниципального района возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов, конкурсов, аукционов.

9. Уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района в соответствии с законодательством, статьёй 31 настоящих Правил,

иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района обеспечивает:

- 1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

10. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет Вохомского муниципального района победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой администрации Вохомского муниципального района.

11. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района заключает с победителем торгов договор купли – продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Примерные формы договоров купли – продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой администрации Вохомского муниципального района.

12. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 41-44 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Бельковского сельского поселения

5. Администрация Вохомского муниципального района обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

6. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- 1) оплачиваются из средств бюджета Вохомского муниципального района либо администрации Бельковского сельского поселения, а их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим и юридическим лицам для строительства;
- 2) выполняются по договорам администрации с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

7. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией муниципального района и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение администрации Вохомского муниципального района о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном частью 5 статьи 21 настоящих Правил, передаваемые ОАС подрядчику по договору.

8. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- 1) получает согласование администрации Вохомского муниципального района подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;
- 2) совместно с администрацией Вохомского муниципального района обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

5. Уполномоченный орган направляет главе администрации Вохомского муниципального района:

- 1) акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;
- 2) заключение о результатах проведенных работ;
- 3) подготовленный проект градостроительного плана земельного участка;
- 4) иные документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных

нормативными правовыми актами, нормативно – техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

6. Глава Вохомского муниципального района утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации и направлении ее на доработку. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ;
- об обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение.

7. Уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района в соответствии с земельным законодательством, статьями 30-31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает формирование земельного участка на основе проекта планировки.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

3. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, сооружений, строений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

4. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил.

4. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- 1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил;
- 2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путём их объединения, разделения) при условии:
 - получения утверждённых главой администрации Вохомского муниципального района градостроительных планов земельных участков;
 - осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления Бельковского сельского поселения.

3. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, путем подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила, в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе, в форме проектов планировки соответствующей территории в соответствии с Градостроительным кодексом.

4. Органы местного самоуправления Бельковского сельского поселения могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления Бельковского сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления Бельковского сельского поселения по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом поселка, настоящими Правилами.

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Бельковского сельского поселения в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей;
- по инициативе заявителей.

2. ОАС Вохомского муниципального района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана Бельковского сельского поселения, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:
 - а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
 - б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.
- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию Вохомского муниципального района.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Бельковского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация Вохомского муниципального района регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Вохомского муниципального района об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Вохомского муниципального района.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Вохомского муниципального района, но не более, чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию Вохомского муниципального района материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации Вохомского муниципального района:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

7. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАС администрации Вохомского муниципального района направляет заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

Глава администрации Вохомского муниципального района в течение 10 дней со дня поступления от ОАС указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом Вохомского муниципального района, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа администрации Вохомского муниципального района по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

8. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

9. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 26. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов осуществляется на основании проекта планировки и проекта межевания территории.

2. Порядок выдачи разрешения на строительство линейных объектов, строительство и ввод их в эксплуатацию регламентируется градостроительным законодательством Российской Федерации и статьями 33-35 настоящих Правил.

3. Предоставление градостроительного плана земельного участка для размещения линейного объекта не требуется.

4. В случае если разработка проектной документации на строительство линейного объекта разрабатывалась до 20 марта 2011 года, то для выдачи разрешения на строительство и на ввод данного объекта в эксплуатацию предоставление градостроительного плана земельного участка обязательно. При этом разработка проектов планировки и межевания территории и их предоставление для получения указанных разрешений не требуется.

Статья 27. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

4. Выделение, посредством градостроительной подготовки, земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для

формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и, в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

5. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

6. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляться по инициативе:

- 1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 21 настоящих Правил;
- 2) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;
- 3) администрации Вохомского муниципального района, которая обеспечивает:
 - выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 11 данной статьи настоящих Правил;
 - градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 31 настоящих Правил.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

5. Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 35 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

6. Проекты межевания территорий подлежат согласованию:

- 1) ОАС – в части соответствия:
 - а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);
 - б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
 - в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
 - г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
 - д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях.
- 2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

7. Согласование границ земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты межевания земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по подготовке правил землепользования

и застройки, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 37 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

- а) границ земельных участков;
- б) при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

8. При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются ОАС Вохомского муниципального района на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

9. Утвержденный проект межевания земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы администрации Вохомского муниципального района об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального района.

10. В целях реализации права на приобретение в собственность земельного участка для эксплуатации расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в ОАС Вохомского муниципального района.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация Вохомского муниципального района обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

11. Администрация Бельковского сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Бельковского сельского поселения;
- решения главы администрации Вохомского муниципального района, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке применительно к территории, подлежащей межеванию.

Уполномоченный орган обеспечивает реализацию инициатив администрации Бельковского сельского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения

2. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки некапитальных (временных) объектов предназначенных для обслуживания населения обладает отдел архитектуры и строительства (ОАС) Вохомского муниципального района.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, утверждаемыми главой администрации муниципального района.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсной основе исключительно в краткосрочную аренду.

Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

9. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

10. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается ОАС, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;
- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

11. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- администрации - в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального района земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

12. Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

13. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), обладает ОАС, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию Вохомского муниципального района, о создании автономных систем инженерно – технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

- 1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;
- 2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Администрация Вохомского муниципального района в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического

обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения, имеют право оспорить заключение администрации в судебном порядке.

14.Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

- о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;
- о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

15.Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления Вохомского муниципального района регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, в котором определяется:

- 1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения

- проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения после завершения указанного процесса;
- 2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, включая:
- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
 - предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
 - порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
 - ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

16. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенными нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

9. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

10. Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА V. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 30. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – часть 1 статьи 31 настоящих Правил;
- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – часть 2 статьи 31 настоящих Правил;
- 3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 3 статьи 31 настоящих Правил;
- 4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях – часть 4 статьи 31 настоящих Правил;
- 5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 5 статьи 31 настоящих Правил.

Статья 31. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

5. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 27 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;
- могут предоставляться бесплатно решениями главы администрации муниципального района, принимаемыми по рекомендации комиссии по земельным вопросам при утверждении градостроительных планов земельных участков – в случаях, когда

площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

6. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

7. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 21, 22 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района. Права на сформированные (в порядке статей 21, 22 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава администрации муниципального района может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;
- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;
- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении главы администрации Вохомского муниципального района о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме прав (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

8. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 23-25 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных в порядке статьи 28 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами местного самоуправления муниципального района.

Статья 32. Положение о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется: Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и, принимаемыми в соответствии с ними, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

6. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд, путем отображения соответствующих решений в утвержденных, в установленном порядке, документах территориального планирования;
- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

7. Муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;
- б) автомобильных дорог общего пользования в границах поселковой черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселковой черты.

8. Решения об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке установленном законодательством.

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

Статья 33. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

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

- а) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных и муниципальных нужд);
- б) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

8. В соответствии с градостроительным законодательством:

- а) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планирования и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Костромской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- б) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

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

- а) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных и муниципальных нужд;
- б) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- в) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- г) карту, отображающую границы зон резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- д) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

- а) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- б) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- в) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 34. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно – технического обеспечения (линий электросвязи, водо – и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА VI. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 35. Общие положения о планировке территории

5. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами.

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

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

7. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией Вохомского района по предложению Комиссии с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей;

- а) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
 - границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
 - границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
 - границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов проходов по соответствующей территории.

- б) 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:

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

- границы зон действия публичных сервитутов;

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

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

- в) 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 проектом планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

- г) 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 своих участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

- а) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- б) линии градостроительного регулирования, в том числе:
а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, проходы, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно – технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

5. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, подготовка документации по планировке территории не требуется.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, а также осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка

документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Статья 36. Градостроительные планы земельных участков

5. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

6. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

7. В градостроительных планах земельных участков:

- а) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- б) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно – технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- в) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения/ сооружения;
- г) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- д) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- е) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- ж) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

8. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- б) выдачи разрешений на строительство;
- в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

ГЛАВА VII. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 37. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Бельковского сельского поселения, Положением о публичных слушаниях Бельковского сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- а) 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;
- б) информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания проводятся комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Положением о Комиссии в следующих случаях:

- 1) при подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

- 2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- 3) при подготовке документации по планировке территорий;
- 4) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- 5) при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

4. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей Бельковского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

- а) по проекту Правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырех месяцев;
- б) в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более одного месяца;
- в) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – 1 месяц;
- г) по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – 1 месяц;
- д) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготавливаемых в составе документации по планировке территории – не менее одного месяца и не более трех месяцев.

Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

6. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и /или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации поселения;
- вывешивание объявлений в зданиях администрации и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);
- дата, время, и место проведения публичных слушаний.

Комиссия не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

8. Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

9. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации поселения. Заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

Статья 38. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предоставляются по итогам публичных слушаний в случаях:
- градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию муниципального района. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500;
- 7) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных 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.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Бельковского сельского поселения, настоящими Правилами.

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования администрация муниципального района осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и не позднее 14 дней после проведения публичных слушаний направляет их в администрацию Бельковского сельского поселения..

6. На основании указанных рекомендаций глава администрации Бельковского сельского поселения в течение 7 календарных дней со дня

поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в местной газете и размещается на официальном сайте администрации поселения.

7. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила 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.

8. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и (или) иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10. Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в администрацию Вохомского муниципального района и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- 1) соблюдают требования технических регламентов (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
- 2) допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

11. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);

- 6) схема 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.) в масштабе 1:500, разработанная проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации и имеющей свидетельство о допуске к определенным видам работ, подтверждающая соответствие отклонений от предельного параметра разрешенного строительства техническим регламентам (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
- 7) общая информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.).

12. Администрация Вохомского муниципального района 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 за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

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

14. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Бельковского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 14 календарных дней после их проведения.

15. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации Бельковского сельского поселения в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Статья 39. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы администрации Бельковского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно – технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требования в части того, что:
 - а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);
 - б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе

документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

4. Технический заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства обеспечивает подготовку акта о назначении публичных слушаний и информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов решаемых посредством этой документации;
- дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица ответственного за их проведение;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Срок и порядок проведения публичных слушаний установлен в статье 37 настоящих Правил.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Глава администрации Вохомского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;
- об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку.

5. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

ГЛАВА VIII. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 40. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 42 настоящих Правил. Исключения составляют случаи определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

7. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительством на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности разрешения на строительство не требуется.

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 67-74 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно – эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия могущие возникнуть в результате осуществления этих действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке определенном муниципальным нормативным правовым актом.

8. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 42 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 41. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. 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.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров заключаемых между застройщиками (техническими заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно – строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (техническими заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов и материалов, подготавливаемых, в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов определяется, градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов отражающих результаты инженерных изысканий определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров заключаемых между застройщиками (заказчиками и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут ответственность за результаты инженерных изысканий используемых при подготовке проектной документации и осуществления строительства в соответствии с законодательством.

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, срок действия технических условий, а также

информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу администрации или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения не менее чем на два года, за исключением случаев предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно – технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта к сетям инженерно – технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объёмно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счёт средств соответствующих бюджетов;
- 12) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- 13) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов;
- 14) иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами;

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

9. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

10. Проектная документация, разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно – технического

обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Статья 42. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

2. В границах Бельковского сельского поселения разрешение на строительство выдаётся администрацией Вохомского муниципального района в соответствии с соглашением по передачи полномочий между сельским поселением и администрацией муниципального района, которое заключается ежегодно.

Исключениями являются случаи определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования находящихся в муниципальной собственности и линейных объектов, расположенных на земельных участках находящихся в муниципальной собственности);
- которые определены для размещения объектов капитального строительства необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной или негосударственной экспертизе, за исключением:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок – секций, количество

которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно – защитных зон.

Застройщик или технический заказчик либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - пояснительная записка;
 - схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
 - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;
 - схемы, отображающие архитектурные решения;
 - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
 - проект организации строительства;
 - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов

предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случаях, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случаях реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

7. Администрация в течение 10 дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Администрация по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения решения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию муниципального

района один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией муниципального района по заявлению застройщика поданного не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Разрешение на строительство объектов недвижимости составляющих государственную тайну выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 43. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

4. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти

субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо, осуществляющее строительство также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- 1) государственный строительный надзор применительно к объектам, указанным, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;
- 2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

9. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполненных работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

10. В границах Бельковского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, попадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства кроме

государственного строительного надзора предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком, заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможен без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведения контроля за проведением таких работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией

строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или технического заказчика, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом предъявившем замечания об указанных недостатках и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (техническому заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;

- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

10. Застройщик (технический заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования;
- пробного выпуска продукции, испытания строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (техническим заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

11. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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.

12. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного

строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требований технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ,

13. Администрация Вохомского муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

14. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, переведена безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного

участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

15. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

16. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документ государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

17. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА IX. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 45. Действия Правил по отношению к Генеральному плану Бельковского сельского поселения, документации по планировке территории

1. Правила разработаны на основе Генерального плана Бельковского сельского поселения и не должны ему противоречить. В случае внесения изменений в Генеральный план, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территорий, разработанная на основе Генерального плана Бельковского сельского поселения, настоящих Правил, не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территорий Бельковского сельского поселения может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Подготовленная новая документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для рассмотрения главой администрации Вохомского муниципального района вопроса о внесении изменений является:

- а) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Бельковского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;
- б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов с обоснованием, что установленные Правилами положения:
 - не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
 - приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
 - препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы власти, органы местного самоуправления поселения в лице главы Бельковского сельского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления поселения, Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, администрация Вохомского муниципального района, общественные организации, правообладатели объектов недвижимости, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 47 настоящих Правил.

Статья 47. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляется в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

4. Глава администрации Вохомского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила проводятся публичные слушания в порядке и сроки, определенные главой 37 настоящих Правил.

5. Подготовленный Комиссией по итогам публичных слушаний проект о внесении изменений в настоящие Правила направляется главе администрации Вохомского муниципального района, который не позднее 10 календарных дней принимает решение о направлении проекта в представительный орган или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

6. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

7. Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

ГЛАВА X. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ

Статья 48. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Бельковского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

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

4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 49. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 50. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II.

КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ БЕЛЬКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 51. Общие положения о Картах градостроительного зонирования

1. На территории Бельковского сельского поселения, выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на картах градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2. Карты градостроительного зонирования территории Бельковского сельского поселения включают в себя:

- 1) Карту градостроительного зонирования территории Бельковского сельского поселения (приложение 1 к настоящим Правилам);
- 2) Карты градостроительного зонирования населенных пунктов Бельковского сельского поселения (приложение 2);
- 3) Карты границ зон с особыми условиями использования территорий (приложение 3).

3. На картах градостроительного зонирования территории населенных пунктов выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 52 настоящих Правил).

4. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения кроме территорий населенных пунктов выделены земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и территориальные зоны, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (зоны с особыми условиями использования территорий).

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны по:

- 1) экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) по условиям охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

6. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Бельковского сельского поселения;
- 3) определенных градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

7. Границы территориальных зон на картах градостроительного зонирования территории Бельковского сельского поселения устанавливаются по:

- 1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) административным границам поселения;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

8. Границы зон территорий общего пользования определены с учетом положений документов территориального планирования, документации по планировке территорий сельского поселения, действующей градостроительной документации.

9. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов. При этом формирование земельных участков после введения в действие настоящих Правил:

- 1) производится с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) является основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

10. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана Бельковского сельского поселения, границами зон с особыми условиями использования территорий, сложившейся планировки территории и существующих землепользований, иными границами, отображёнными на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежат уточнению, т.е. замене условно-графической информации в соответствии с данными государственного земельного кадастра по

мере поступления указанной информации по сформированным границам земельных участков.

Статья 52. Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

Д – 1. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Д-2.1. Зона учреждений здравоохранения

Д-2.4. Зона спортивных и спортивно – зрелищных сооружений

Д– 3. Зона объектов религиозного назначения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки с земельными участками

Ж – 1. Зона многоэтажной жилой застройки

Ж – 3. Зона развития жилой застройки

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СО – 1. Зона водозаборных сооружений

СО – 2. Зона очистных сооружений

СО – 3. Зона кладбищ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ПК – 1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса

ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса

ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса

ПК – 4. Зона производственно – коммунальных объектов IV класса

ПК – 5. Зона производственно – коммунальных объектов V класса

ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р – 1. Зона открытых пространств

Р – 2. Зона природных ландшафтов

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.

СХ – 2. Зона садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан.

Статья 53. Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения

1. На картах градостроительного зонирования отображены, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района границы зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) охранные зоны,
- 2) санитарно-защитные зоны,
- 3) зоны охраны объектов культурного наследия,
- 4) водоохранные зоны,
- 5) зоны охраны источников питьевого водоснабжения
- 6) зоны охраняемых объектов
- 7) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

2. По назначению и способам установления границ и ограничений следует выделить две разновидности зон с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов. Это санитарно-защитные, водоохранные и иные зоны, установление которых связано с обеспечением безопасности;
- 2) зоны, границы и ограничения в пределах которых могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия, установление которых не связано с обеспечением безопасности, понимаемой в терминах федерального закона «О техническом регулировании».

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

Статья 53.1. Санитарно – защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Бельковского сельского поселения выделены следующие санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов:

	Наименование	Р азмер, м
1	Пилорама – 100 м;	1 00
2	Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций)	3 00

3	Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов	00	1
4	Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов	0	5
5	Малые предприятия и цеха малой мощности по переработке мяса до 5 тонн в сутки без копчения, молока - до 10 т/сутки	0	5
6	Малые предприятия и цеха малой мощности производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки	0	5
7	Малые предприятия и цеха малой мощности рыбы - до 10 т/сутки	0	5
8	Малые предприятия и цеха малой мощности предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки – 50м	0	5
9	Склады хранения пищевых продуктов, зерна, лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров – 50 м.	0	5
10.	1 Котельная, топливо - дрова	0	5
11.	1 Сельские кладбища – 50	0	5
12.	1 Участки компостирования ТБО	00	5
13.	1 Компостирование отходов без навоза и фекалий	00	3

Примечания. Санитарно-защитные зоны установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”.

Статья 53.2. Водоохранные зоны и прибрежные полосы

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Бельковского сельского поселения выделены следующие водоохраные зоны:

№п/п	Наименование	Водоохран ные зоны, м
.	р. Вохма	200
.	р. Ветлуга	200
.	р. Леком	100

.	р. Конница	100
.	р. Пойгина	100

2. Водоохранные зоны установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ.

3. Для остальных рек и ручьев протяженностью менее 10 километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров.

4. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса.

5. Ширина береговой полосы рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, составляет 5 метров.

6. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 54. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

Статья 54.1. Особо охраняемые природные территории

1. На территории Бельковского сельского поселения располагается памятник природы Вохомский бор и часть комплексного государственного природного заказника Лекомо-Заветлужского.

Лекомо-Заветлужский государственный природный заказник. Заказник состоит из 2-х участков.

Участок 1. Площадь территории составляет 4 997,6 га (в т.ч. лесной фонд 3 441,5, земли сельскохозяйственного назначения 1 556,1 га). Болото Высокое - междуречное пространство рек Ветлуга и Леком. Ценное водно-болотное угодье в долине р. Ветлуги. Территория характеризуется высоким ландшафтным и биологическим разнообразием. Представлены экосистемы старичных озер, пойменных низинных болот, пойменных лугов, приречных влажных лесов, террасных болот переходного типа и сосновых и еловых лесов на террасах. Экосистемы с высокой долей участия широколиственных пород и неморального разнотравья. Преобладают старовозрастные лесные массивы - елово-пихтовые (возраст ели до 220 лет) с участием липы, вяза, сосновые (возраст сосны до 220

лет), березовые (до 120 лет). Флора включает более 30 видов редких охраняемых в области растений: 1 вид, занесенный в Красную книгу МСОП; 2 вида, занесенных в Красную книгу РФ; 15 видов растений из списка охраняемых в Костромской области. Орнитофауна отличается значительным разнообразием. Ценные местообитания белой куропатки, большого кроншнепа, филина (Красная книга РФ), серого журавля, длиннохвостой и бородатой неясытей (СИТЭС, Приложение II). Территория репрезентативна для долинных ландшафтов южной тайги, имеет исключительно высокое водоохранное значение. Ключевой компонент экологического каркаса бассейна р. Ветлуги.

Граница территории проходит по Вохомскому лесничеству, Крутогорскому участковому лесничеству. От северо-восточного угла кв. 42 Крутогорского лесничества на северо-восток по юго-восточной границе кв. 38 до р. Леком, далее вниз по течению по правому берегу р. Леком, до её впадения в р. Ветлуга, далее вниз по течению по правому берегу р. Ветлуги до устья р. Солотуха, далее вверх по течению по левому берегу р. Солотуха, до западной границы кв. 35, далее на север по западным границам кв. 35, 30 до северо-западного угла кв. 30, далее на восток по северным границам кв. 30, 31, до северо-восточного угла кв. 31, далее на юг по восточной границе кв. 31 до выд. 26 кв. 32, далее через кв. 32, включая выд. 26 на юго-восток до северо-западной границы кв. 37, далее на северо-восток и восток по северной границе кв. 37 до северо-восточного угла кв. 37, далее на юг по восточной границе кв. 37 до юго-восточного угла кв. 37, далее на восток по северным границам кв. 41, 42 до исходной точки.

На территории заказника запрещаются все виды рубок, кроме санитарных, запрещается охота.

Участок 2. Площадь территории составляет 5 447,3 га (в т.ч. лесной фонд 3 473,4, земли сельскохозяйственного назначения 1 690,1 га, земли запаса 283,8 га). Болото Заветлужское (левый берег р. Ветлуги). Вместе с низкой луговой поймой и руслом р. Ветлуги является продолжением предыдущей территории. Крупная пойменно-притеррасная заболоченная лесная экосистема, с участками болот низинного типа и старичными озерами на левом берегу р. Ветлуги. Территория характеризуется высоким уровнем биоразнообразия, репрезентативна для долинных ландшафтов южной тайги. Представлен широкий спектр неморальных, бореальных и болотных видов. В список видов растений и животных, входят редкие и охраняемые на территории Костромской области. Ценные местообитания большого кроншнепа, филина (Красная книга РФ), серого журавля, длиннохвостой и бородатой неясытей (СИТЭС, Приложение II). Резерват для воспроизводства охотничьих животных. Территория имеет исключительно высокое водоохранное значение. Ключевой компонент экологического каркаса бассейна р. Ветлуги.

Граница территории проходит по Пыщугскому лесничеству, Красному участковому лесничеству. От устья руч. Ипатовка вверх по течению по левому берегу р. Ветлуги до устья р. Якшанга, далее вверх по течению по правому берегу р. Якшанга до пересечения с северо-восточной границей кв. 1 Марковского участкового лесничества, Поназыревского лесничества, далее по северо-восточной и северной границам кв. 1 до юго-восточной границы кв. 35 Красного участкового лесничества Пыщугского лесничества, далее по юго-западным границам кв. 35, 34 Красного участкового лесничества, далее по южным границам кв. 33, 32, 31, 30, далее по восточной границе кв. 29 до юго-восточного угла кв. 29, далее по южной границе кв. 29, до пересечения с руч. Ипатовка, далее вниз по течению по правому берегу руч. Ипатовка (Крестовка) до исходной точки.

На территории заказника запрещаются все виды рубок, кроме санитарных, запрещается охота.

Памятник природы Вохомский бор (площадь территории составляет 162,0 га (в т.ч. лесной фонд 162,0)).

Старовозрастное сосновое насаждение в районе п. Вохма на аллювиально-водноледниковых песчаных террасах у слияния р. Ирдом и р. Вохма. Характеризуется высоким ландшафтным разнообразием в связи с наличием хвойных лесов, низинно-болотных и влажнолуговых экосистем. Играет ключевую роль в экологическом каркасе северо-востока области, обеспечивая непрерывность и связь сосновых лесов долин рек Вохмы и Ирдома. Выполняет водоохранные функции и роль рефугиума лесных и болотных видов в сильноосвоенной местности. Может служить очагом расселения боровых видов по долине реки Вохмы. Ценные местообитания филина (Красная книга РФ), длиннохвостой и бородатой неясытей (СИТЭС, Приложение II). Живописная местность, имеющая высокую эстетическую и рекреационную ценность.

Граница территории проходит по Вохомскому лесничеству и 1-му Вохомскому участковому лесничеству. По границам кв.16.

На территории памятника природы запрещаются все виды рубок, кроме санитарных.

Статья 55. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 56. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства в составе Правил землепользования и застройки Бельковского сельского поселения

1. Настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе XI части III настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе XII части III настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков;
- 2) коэффициент использования территории;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- 8) максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- 12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;

- 13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

ГЛАВА XI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 57. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка в соответствующей территориальной зоне.

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

5. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

6. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

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

Статья 58. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) проезды общего пользования;
- 2) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 3) автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 4) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 5) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- 6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований

технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории земельных участков, включая подземную часть, в одной территориальной зоне.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади земельных участков, расположенных в одной территориальной зоне если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

Статья 59. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 60. Эффективность использования территории

1. Эффективность использования территории характеризуется плотностью застройки участков территориальных зон.

2. Основными показателями плотности застройки являются:

- 1) коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- 2) коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Показатели плотности застройки участков для различных территориальных зон приведены в таблице 60.1.

Таблица 60.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилые зоны:		

Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными среднеэтажными жилыми домами	0,4	1,2
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Общественно-деловые зоны		
Многофункциональная застройка	0,6	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона		
Промышленная	0,8	2,4
Коммунально-складская	0,6	1,8

*- без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

6. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

7. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

8. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

9. Границами кварталов являются красные линии.

10. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30% при соблюдении санитарно – гигиенических и противопожарных норм.

Статья 61. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Расстояние от красной линии до стен зданий, строений и сооружений должно составлять не менее 3 м.

3. От остальных границ земельных участков минимальные отступы до стен зданий, строений, сооружений должны обеспечивать нормативную инсоляцию и освещенность помещений в зданиях, расположенных на сопряженных участках, на высоте 6 метров и более в любой точке, но не менее 3 м.

4. В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий, строений и сооружений по красной линии – линии застройки квартала.

5. Размещение объектов должно соответствовать требованиям противопожарных норм.

Статья 62. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

1. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 63. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности земли. При этом поверхность земли определяется, как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

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

- 1) Генерального плана муниципального образования Бельковское сельское поселение;
- 2) границ зон охраны объектов культурного наследия;
- 3) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- 4) видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава XII части III Правил).

5. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории Бельковского сельского поселения, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- 1) по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;
- 2) глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

6. Для территорий объектов историко-культурного наследия на территории Бельковского сельского поселения предельная высота зданий, строений, сооружений определяется регламентами, установленными в проектах зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 64. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками

Площадь, занимаемая этими объектами, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в границах территории Бельковского сельского поселения (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*), приведена в таблице 64.1.

Таблица 64.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Многоквартирные жилые дома*	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га;

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
		90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
	Парки	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
	Пляжи	10 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
	Больничные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
0	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства	15 % территории земельного участка

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	(код 10400); объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).	
1	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	не устанавливается

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

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

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

Статья 65. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 65.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 65.1

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

/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
	Индивидуальные жилые дома, дачи	1 машино-место на земельный участок
	Многоквартирные дома *	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на

/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
		15 учащихся
	Гостиницы	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 15 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
0	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
1	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1 га территории земельного участка

* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 65.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 65.1.

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

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

- 1) капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
- 2) открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- 1) для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- 2) для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Статья 66. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- 1) вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;
- 2) вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
- 3) между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

4. Непрозрачные ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

ГЛАВА XII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

Статья 67. Градостроительные регламенты. Общественно – деловые зоны
Д – 1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Виды использования земельных участков для данной зоны приведены в таблице 67.1.

Таблица 67.1

Виды использования земельных участков зоны делового, общественного и коммерческого назначения (Д-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.8
2.		Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
3.		Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ	4.5

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
5.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место;	3.5.1

			- 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; - минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; - предельное количество этажей - 3 этажа; - максимальный процент застройки - 30 процентов; - иные показатели: - максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	- минимальный размер земельного участка - 0,04 га; - минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; - предельное количество этажей - 3 этажа; - максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии с Классификатором	- минимальный размер земельного участка - 1,2 га; - минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	3.5.2

			предельная высота зданий - 32 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии Классификатором	с максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
9.	Общественное питание	в соответствии Классификатором	с максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
10.	Бытовое обслуживание	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного	3.3

			участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
11.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
12.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
13.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.2

14.	Развлечения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.8
15.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
16.	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа,	минимальные размеры земельных участков - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2

		благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
17.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

		для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
18.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
19.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
20.	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства,	минимальный размер земельного участка - 0,1 га;	4.10

		сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
21.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
22.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	и минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных	2.5

	помещения многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
4.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
5.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2
6.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища объекты капитального строительства: здания и сооружения.	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов минимальный размер земельного участка - 7 кв. м	3.7

		предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
3	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.4
4	Связь	в соответствии с Классификатором	минимальный размер	6.8

			земельного участка - 0,002 га; предельное количество этажей - 3 этажа; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки - 60 процентов	
5	Склады	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.9
6	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.10.1

7	Среднеэтажная жилая застройка	размещени е жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минималън ый размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максималън ый процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минималън ое количество этажей - 3 этажа	2.5
8	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,002 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максималън ый процент застройки - 100 процентов	2.7. 1
9	Рынки	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,02 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.3

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

1. Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием и наличием большого земельного участка.

2. Собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

3. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.

4. Расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.

5. Этажность объектов капитального строительства устанавливается в соответствии с генеральным планом поселения

6. Виды использования земельных участков для зон размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения приведены в таблице 68.1.

Таблица 68.1

Виды использования земельных участков зоны учреждений здравоохранения (Д-2.1.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Стационарное медицинское обслуживание	объекты капитального строительства: больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения, прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент	2 3.4.

			застройки - 40 процентов	
		объекты капитального строительства: станции скорой помощи	минимальны й размер земельного участка - 0,05 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
2	Амбулаторно -поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3.4. 1
3	Санаторная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,2 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	9.2. 1
4	Коммунальн ое обслуживание	объекты капитального	минимальны й размер	3.1

		строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.

6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальны й размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест минимальны е размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 6 м;	1 3.5.

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки;	7.2

	депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
			объекты капитального строительства: дома престарелых,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га;	

		дома ребенка, детские дома	минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
2	Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного участка - 1,2 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 32 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3.5.2
3	Среднеэтажн ая жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальны й размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальн ый процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимально е количество этажей - 3 этажа	2.5

4	Амбулаторно ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	1 3.10.
5	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальны й размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов минимальны й размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	3.7

6	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
7	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
8	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
9	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	7.2

		связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны учреждений дошкольного образования (Д-2.2.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальны й размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели:	1 3.5.

		максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест
объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

		деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный и максимальный размеры земельного участка не подлежат установлению; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и	минимальны й размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальны й отступ от границ	2.5

		более квартиры на этаже)	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	5.1

		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны учреждений среднего общего образования (Д-2.3.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальны й размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	1 3.5.
			объекты капитального строительства,	минимальны е размеры земельных	

		предназначенные для начального и среднего общего образования	участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

		образовательные кружки		
2	Коммунальн ое обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимал ьный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальны й и максимальный размеры земельного участка не подлежат установлению; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимал ьный процент застройки - 40 процентов	
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного	12. 0

			строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Ко д вида
1.		Среднеэтажн ая жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальны й размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 25 процентов;	2.5

			иные показатели: минимально е количество этажей - 3 этажа	
2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Д-2.4.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
			строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		занятий водными видами спорта		
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции	12.0

			объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.		причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	8.3
2		Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,3 га; максимальн ый размер земельного участка - 0,45 га; минимальны й отступ от границ	3.4. 1

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
4	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
5	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
6	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

Статья 69. Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения.

Д – 3. Зона объектов религиозного назначения.

В таблице 69.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 69.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов религиозного назначения (Д-3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида

1	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для автомобильного транспорта:	7.2

	земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
2.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6

Условно разрешенные виды использования: не устанавливаются

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
2		Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м;	8.3

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
4	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
5	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га;	4.6

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
6	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,12 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 9 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максима льна я торговая площадь - 300 кв. м	4.4

Статья 70. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (в ред. [от 17.08.2021 №413](#))

Ж – 1. Зона застройки малоэтажными, преимущественно индивидуальными жилыми домами.

1. Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В таблице 70.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	од вида

.	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	.1
.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 4 дома	.3
.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	.5.1
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место;	

			- 1100-1500 мест - 21 кв. м. на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальная торговая площадь объекта - 300 кв. м	.4
.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	.3
.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	.1

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	.4.1
.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	.1

		гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники		
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	.2
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
0.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	2.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.		для блокированной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
3.		для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ	4.6

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2.	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
3.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	8.3

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
5.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
6.	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
7.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ	4.9

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
8.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
9.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов	2.1.1

Примечания:

1) Состав и площади хозяйственных построек для содержания скота и птицы принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

2) Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными и санитарными нормативами.

3) Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями.

4) Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков:
 - а) для размещения индивидуального (одноквартирного) блокированного жилого дома - 200 квадратных метров;
 - б) для размещения индивидуального (одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома - 1000 квадратных метров;
 - в) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 58 части II настоящих Правил.
- 2) минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома, расположенных в сложившейся застройке и не входящих в границы оформленных земельных участков, действующий юридический статус или физические параметры которых не позволяют сформировать участок в соответствии с требованиями указанными в подпункте 1 настоящего пункта, – 600 метров.
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 62 части II настоящих Правил;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;
- 6) минимальная площадь застройки жилого одноквартирного дома не менее 150 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 250 квадратных метров;
- 7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;
- 8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов бытового обслуживания (включая бани), амбулаторно-поликлинических учреждений, объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;
- 9) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 60 части II настоящих Правил;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 части II настоящих Правил;
- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 65 части II настоящих Правил;
- 12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 66 части II настоящих Правил;

Ж-2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (преимущественно секционного типа)

Зона жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов до 5-и этажей. Допускается ограниченный

спектр услуг местного значения, а также площадки для отдыха, игр, спорта, скверы.

В таблице 70.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж-2)

Основные виды разрешенного использования:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
2.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малозэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.1
3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	3.5

		максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест
	объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: - максимальная вместимость - 1500 мест
	объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов

4.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,3 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
6.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
7.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
8.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	5.1

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6

		филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов		
10.	Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.8
11.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
12.	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
13.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га;	3.4

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
14.	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
15.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
16.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

		транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения		
17.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
3.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок;	2.5

	размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	
4.	для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	2.6
5.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
6.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
7.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1

2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6
3	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7

4	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
5	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
6	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
7	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ	3.10.1

		без содержания животных	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

Ж – 3. Зона развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

В таблице 70.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне развития жилой застройки (Ж-3)

Основные виды разрешенного использования:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом,	минимальный размер земельного участка на одну	2.1. 1

		пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)	квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов	
3.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 10 домов	2.3
4.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на	минимальный размер земельного участка на одну	2.5

		квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
5.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели:	1 3.5.

			максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест
	объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
	объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	

		художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	максимальны й процент застройки - 40 процентов	
7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальны й процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,3 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальны й процент застройки - 40 процентов	4.4
9.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальны й процент	4.6

			застройки - 50 процентов	
10	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
11	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища),	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		причалы для занятий водными видами спорта		
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
12	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
13	Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ	3.8

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
14	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
15	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
16	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер	3.4. 1

			земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
17	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га;	

		ребенка, детские дома	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
18	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.1
19	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически	минимальный размер	7.2

		связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
20	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;	2.1.1

	размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	
3.	для блокированной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
4.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
5.	для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	2.6
6.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
7.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
8.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6

9.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
			объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2		Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	8.3

			максимальны й процент застройки - 40 процентов	
3	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальны й процент застройки - 100 процентов	2.7.1
4	Обслуживани е автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент застройки - 50 процентов	4.9
5	Амбулаторно е ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальны й процент застройки - 40 процентов	3.10. 1

6	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.2

Статья 71. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО – 1. Зона водозаборных сооружений.

1. Зона СО – 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

2. Выбор типа и схемы размещения водозаборных сооружений производится исходя из геологических, гидрологических и санитарных условий территории.

3. Водозаборы должны располагаться вне промышленной и жилой зон.

4. В таблице 71.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне водозаборных сооружений (СО – 1)

Основные виды разрешенного использования:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Общее использование водными объектами	Водозаборные сооружения	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры	11.1

			разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
2	Специальное использование водными объектами	Аэрологические станции Метеостанции Насосные станции	минимальный размер земельного участка - 0,01 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	11.2
3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений)	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 7 м; максимальный процент застройки - 60 процентов	11.3

Вспомогательные виды разрешенного использования: неустанавливаются.

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО – 2. Зона очистных сооружений

1. Зона СО – 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

2. В таблице 71.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне очистных сооружений (СО-2)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
	1.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	6.1

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
	1.	связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	6.8

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО - 3. Зона кладбищ

1. Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2. Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 300 метров.

Размер санитарно-защитной зоны:

- 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га;
- 300 м - при площади кладбища от 10 до 20 га и вновь создаваемых;
- 100 м - при площади кладбища 10 га и менее.

3. В таблице 71.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.3

Виды использования земельных участков
и объектов капитального строительства в зоне кладбищ (СО – 3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Параметры использования	Код вида
1.		Ритуальная деятельность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 40 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 10 процентов	12.1
2.		Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
			объекты капитального строительства: здания и	минимальный размер земельного участка - 0,04 га;	

		помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	открытые автостоянки для посетителей и работников кладбищ; площадки для хозяйственных целей	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Параметры использования	Код вида
1.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3

2.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
3.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальная торговая площадь объекта - 300 кв. м	4.4

Статья 72. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

ПК–1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса вредности

1. Зона ПК–1 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий I класса вредности (санитарно-защитная зона 1000 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов I класса вредности (ПК–1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Классификация вида
1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
2.	Фармацевтическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
3.	Нефтехимическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
4.	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ	6.

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
5.	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
6.	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
7.	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.

		предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1		
8.	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
9.	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
10.	Связь	в соответствии с Классификатором	для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению;	6.

			для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот	
11.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.

		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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
12.	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
13.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	4.

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
14.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.
15.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.
16.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.

		мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники		
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
17.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.
18.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ	4.

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
19.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.
20.	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	7.

21.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.
22.	Земельные участки (территории) пользования общего	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	Вид использования	од вид а
.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	.7
.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	.2
.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	.9
.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	.1
.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4.	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельных участков - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса вредности

1. Зона ПК–2 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий не выше II класса вредности с санитарно-защитной зоной 500 метров. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание

различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов II класса вредности (ПК–2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	вида
1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	б
2.	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	б
3.	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ	б

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
4.	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6
5.	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства и минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции	6

			объектов капитального строительства не подлежат установлению	
6.	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6
7.	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6
8.	Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели:	6

			установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6

		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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
10.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4
11.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	3

			предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
12.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8
13.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	3

		юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
14.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7
15.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4
16.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ	2

			земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
17.	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
18.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4

19.	Земельные участки (территории) пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	1
20	Воздушный транспорт	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
			строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта		
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4.	Выставочно- ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного	4.4

			участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	

ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса вредности

1. Зона ПК–3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз III класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно защитной зоной 300 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов III класса вредности (ПК–3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Ко вида
1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	6.

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
2.	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
3.	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
4.	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
5.	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.

		объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
6.	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
7.	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	6.

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
8.	Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных	6.

			участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.
10.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место;	4.

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
11.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.
12.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.
13.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	3.

		трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
14.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.

15.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.
16.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.
17.	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м;	

		иных трубопроводов	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
18.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.
19.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9

4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
			строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

		теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4.	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.10

			предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 4. Зона производственно – коммунальных предприятий IV класса вредности.

1. Зона ПК–4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз IV класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 100 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.4 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.4

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов IV класса вредности (ПК–4)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида

1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
2.	Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; предельное количество этажей - 9 этажей; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и	6.8

			максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
3.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.9
4.	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.11

			предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
5.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
6.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.9.1
7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1

		гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
10.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
11.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.10.1
12.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
13.	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	7.5

			реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
14.	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.7
15.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1

16.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения		6.7
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту		7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища		6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря		5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности		4.1
6.	размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка		4.3

Условно разрешенные виды использования:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; 	

2.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
3.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.10.1
5.	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3
6.	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	3.4.1

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 5. Зона производственно-коммунальных предприятий V класса вредности

1. Зона ПК-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.5 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.5

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов V класса вредности (ПК–5)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.0

			предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
2.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.9
3.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	4.1

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.9.1
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.10.1
6.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	3.1

		электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
10.	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
11.	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.5
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	

12.	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.7
13.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
14.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7

2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10
6.	размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Условно разрешенные виды использования:

N п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
2.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ	4.6

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
3.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.10.2
5.	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3
6.	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	4.10

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

Статья 73. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

Р – 1. Зоны рекреационно-ландшафтных территорий.

1. Зона Р–1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

2. Виды использования территорий данной зоны устанавливаются согласно проектам парков, садов, скверов, бульваров.

3. В таблице 73.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Природно-познавательный туризм	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 5 процентов	5.2
2.		Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6

2.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
3.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
4.	Поля для гольфа или конных прогулок	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 5 процентов	5.5

5.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения, площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для занятий водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
7.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиrow, а также обеспечивающих работу транспортных средств,	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

		размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения		
8.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.1
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж;	8.3

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
10.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9

Р – 2. Зона санитарно – защитного озеленения.

1. Зона санитарно–защитного озеленения Р–2 предназначена для уменьшения химического, биологического и физического воздействия от автомагистралей, гаражей, автостоянок, и уменьшающего эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта санитарно-защитных зон по расчёту.

3. В таблице 73.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне санитарно – защитного озеленения (Р-2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

2.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.	1.	Коммунальное обслуживание: объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	3.1

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

Статья 74. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны. СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.

1. Зона сельскохозяйственного использования СХ – 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении видов разрешенного использования недвижимости, приведенных в таблице 74.1.

Таблица 74.1

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.2
2		Овощеводство	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.3
3		Садоводство	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.5

4	Научное обеспечение сельского хозяйства	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	4	1.1
5	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	5	1.1
6	Обеспечение сельскохозяйственного производства	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	8	1.1
7	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и	0	12.

			предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.		размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
3.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Параметры использования	Ко д вида
1		Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные	максимальн ый размер земельного участка - 25 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.9

		базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов		
2	Рынки	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3
3	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
4	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га;	3.1

		очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов
5	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов
			7.2

		объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения		
6	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
7	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта планировки и действующих градостроительных нормативов.

Статья 75. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 67-74 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 45 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на

карте статьи 56 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 43 и 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах и водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52 – ФЗ « О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;

- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;

- положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

- санитарно–эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)

2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно–защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения». М., 1989 г.

7. 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» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно – защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий»
- предприятий пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские дошкольные учреждения;
- лечебно–профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 37 и 38 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно – исследовательские лаборатории;
- спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадок и санитарно – защитных зон.

8. Водоохранные зоны выделяются с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, озер, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не

допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 20 метров для всех объектов):

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

- указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

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 25 и 26 настоящих Правил:

- озеленение территории;

- малые формы и элементы благоустройства;

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранных режимов;

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

9. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

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

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

автостоянка (стоянка для автомобилей) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

автостоянка надземная закрытого типа - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы);

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

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статьях 67-74 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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;

водоохранная зона - территория, 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;

генеральный план сельского поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального

планирования сельского поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

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

градостроительное зонирование - зонирование территорий сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), 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 государственных или 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;

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;

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

жилой дом блокированный - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

жилой дом индивидуальный - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

жилой дом малоэтажный – жилой дом высотой до 4-х этажей включительно;

жилой дом многоквартирный – жилой дом высотой от 5-ти этажей и выше;

жилой дом многоквартирный – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к

жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

жилой район - структурный элемент селитебной территории;

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

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

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

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

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

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктура – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа;

капитальный ремонт объектов капитального строительства(за исключением объектов линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных

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

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

квартал сохраняемой застройки - квартал, на территории которого при проектировании планировки и застройки замена и (или) новое строительство составляют не более 25% фонда существующей застройки;

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);

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

плотность застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

коэффициент озеленения - отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах);

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, 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;

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

микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской

Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяется Президентом Российской Федерации;

объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъектов Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

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 их малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических характеристик;

озелененные территории - искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; озелененные площади на территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения;

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

парковка (парковочное место) - специальное обозначение и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети,

зданий, строений или сооружений и предназначенное для организации стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

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

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;

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей, схем и определяющая 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, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

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

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

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

саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – саморегулируемые организации) – некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющие инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

санитарно-защитные зоны – специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

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

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

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

улица - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

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;

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

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмотки не менее чем на два метра).

Приложение № 4
к постановлению администрации
Вохомского муниципального района
От 29.06.2021 г. №333

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВОРОБЬЕВИЦКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОХОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПОЛНЕННЫ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ
ОБЛАСТНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЙ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ДОКУМЕНТАМИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ».**

СОСТАВ ПРОЕКТА.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ:

ЧАСТЬ I.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВОРОБЬЕВИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ

	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	О	ПРАВИЛАХ
I.		ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ		
II.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	О	РЕГУЛИРОВАНИИ
		ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ		НА ТЕРРИТОРИИ
		МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ		ВОРОБЬЕВИЦКОЕ
		СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ		
III.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	ОБ	ИСПОЛЬЗОВАНИИ
		ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ		КАПИТАЛЬНОГО
		СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ		МУНИЦИПАЛЬНОГО
		ОБРАЗОВАНИЯ ВОРОБЬЕВИЦКОЕ		СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
IV	ГЛАВА	ПОРЯДОК	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ	ПОДГОТОВКИ
		ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА		ГОСУДАРСТВЕННЫХ
		И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ		ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
		ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ		ЛИЦАМ

V	ГЛАВА	О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
VII	ГЛАВА	ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ
VIII	ГЛАВА	СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
IX	ГЛАВА	ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
X.	ГЛАВА	КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

ЧАСТЬ II.
КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ВОРОБЬЕВИЦКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

		<u>ЧАСТЬ III.</u> ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
XI.	ГЛАВА	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
XII.	ГЛАВА	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:

5. Карта градостроительного зонирования Воробьевицкого сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области, совмещенная со схемой планировочных ограничений.

М 1:25000.

6. Схема градостроительного зонирования населенных пунктов, совмещенная со схемой планировочных ограничений

М 1:5000.

ОГЛАВЛЕНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ	10
	<u>ЧАСТЬ I.</u> ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВОРОБЬЕВИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	11
I.	ГЛАВА ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	11
1.	Статья Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение	11

2.	Статья	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.	13
3.	Статья	Содержание и сфера применения Правил.	13
4.	Статья	Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки	15
5.	Статья	Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	16
II.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВОРОБЬЕВИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	17
6.	Статья	Полномочия Совета депутатов Воробьевицкого сельского поселения в области землепользования и застройки	17
7.	Статья	Полномочия главы Воробьевицкого сельского поселения в области землепользования и застройки.	18
8.	Статья	Полномочия администрации Воробьевицкого сельского поселения в области землепользования и застройки	19
9.	Статья	Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	20
10.	Статья	Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия	21
11.	Статья	Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	23
12.	Статья	Особые положения	27
III.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВОРОБЬЕВИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	28
13.	Статья	Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.	28
14.	Статья	Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	29
15.	Статья	Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.	30
16.	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	31
17	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	33

18	Статья	Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	34
IV	ГЛАВА	ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ	35
19	Статья	Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам	35
20	Статья	Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков	39
21	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	40
22	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Воробьевицкого сельского поселения	44
23	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	46
24	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органами местного самоуправления Воробьевицкого сельского поселения	48
25	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	49
26	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов	52
27	Статья	Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки.	52

28	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения	56
29	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству, реконструкции объектов	56
V	ГЛАВА	О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	61
30	Статья	Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель	61
31	Статья	Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	62
32	Статья	Положения о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	63
33	Статья	Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	64
34	Статья	Условия установления публичных сервитутов	66
VI	ГЛАВА	ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	67
35	Статья	Общие положения о планировке территории	67
36	Статья	Градостроительные планы земельных участков	70
VII	ГЛАВА	ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ	71
37	Статья	Общие положения о публичных слушаниях	71
38	Статья	Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	74
39	Статья	Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	78
VIII	ГЛАВА	СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	81
40	Статья	Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	81

41	Статья	Подготовка проектной документации	83
42	Статья	Выдача разрешения на строительство	87
43.	Статья	Строительство, реконструкция	91
44	Статья	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	95
IX	ГЛАВА	ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА	100
45	Статья	Действия Правил по отношению к Генеральному плану Воробьевицкого сельского поселения , документации по планировке территории	100
46	Статья	Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	101
47	Статья	Порядок внесения изменений в настоящие Правила	101
X.	ГЛАВА	КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ	102
48	Статья	Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	102
49	Статья	Контроль за использованием объектов недвижимости	103
50	Статья	Ответственность за нарушение Правил	104
	<u>ЧАСТЬ II.</u> КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ВОРОБЬЕВИЦКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ		105
51	Статья	Общие положения о картах градостроительного зонирования	105
52	Статья	Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	107
53	Статья	Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные на картах градостроительного зонирования поселения	109
53.1	Статья	Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов	110
53.2	Статья	Водоохранные зоны и прибрежные полос	110
54	Статья	Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	111
54.1	Статья	Особо охраняемые природные территории	112
55	Статья	Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются	113
	<u>ЧАСТЬ III.</u>		115

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
56	Статья Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Воробьевицкого сельского поселения	114
XI.	ГЛАВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	115
57	Статья Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	115
58	Статья Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	117
59	Статья Минимальная площадь земельных участков	118
60	Статья Эффективность использования территории	119
61	Статья Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	120
62	Статья Минимальные выступы зданий, строений, сооружений	121
63	Статья Максимальная высота зданий, сооружений	121
64	Статья Минимальная доля озеленения территорий земельных участков	122
65	Статья Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	124
66	Статья Максимальная высота ограждений земельных участков	126
XII	ГЛАВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ	127

	КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ	
67	Статья Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	127
68	Статья Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	129
69	Статья Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения	131
70	Статья Градостроительные регламенты. Жилые зоны	132
71	Статья Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	136
72	Статья Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны	138
73	Статья Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны	145
74	Статья Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования	147
75	Статья Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	148
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	154

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки Воробьевицкого сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом Воробьевицкого сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области, в соответствии с положениями Генерального плана муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВОРОБЬЕВИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение

1. Настоящие Правила, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительной деятельности, устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории муниципального образования

Воробьевицкое сельское поселение, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Установленный Правилами порядок использования и застройки территории муниципального образования регламентирует деятельность по использованию и осуществлению изменений разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования, входящих в состав настоящих Правил.

3. Правила вводятся в следующих целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе Генерального плана муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов историко-культурного наследия;
- 2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий территорий населенных пунктов сельского поселения;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;
- 4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство объектов недвижимости, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;
- 5) соблюдение всеми субъектами градостроительной деятельности ограничений и запретов, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организацией

территории, 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;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;
- 8) предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;
- 10) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройки, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

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 среды;
- 2) иными нормативными правовыми актами муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению физическими и юридическими лицами, органами государственной власти, органами местного самоуправления и их должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на всей территории муниципального образования Воробьевичское сельское поселение.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, приведены в приложении 1.

Статья 3. Содержание и сфера применения Правил.

1. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) порядок использования и застройки территории сельского поселения;
- 3) карту зонирования поселения и карты градостроительного зонирования отдельных населенных пунктов, имеющих относительно сложное зонирование;
- 4) градостроительные регламенты.

4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения обеспечивается:

- 1) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и ее утверждении;
- 2) при подготовке градостроительных планов земельных участков;
- 3) при проведении экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
- 4) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- 5) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- 6) при установлении публичных сервитутов;
- 7) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 8) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) при изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и объекта и капитального строительства.

3. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- 1) ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- 2) реставрацию зданий и сооружений;
- 3) текущий ремонт зданий и сооружений;
- 4) внутренние перепланировки и переоборудование;
- 5) замену инженерного и технологического оборудования;
- 6) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

4. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти. Установивших эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- 1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим 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) нормативами градостроительного проектирования Костромской области;
- 3) иными нормативными правовыми актами Воробьевицкого сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой администрации Воробьевицкого сельского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения либо к различным частям территории.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Главой Воробьевицкого сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки).

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на основе положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Порядок подготовки проекта Правил, установлен статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Утверждение Правил землепользования и застройки представительным органом местного самоуправления регулируется статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 5. Открытость и доступность информации о застройке и землепользования

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

Администрация муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- 2) открытой продажи их копий;
- 3) информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- 4) предоставления Правил в библиотеках Воробьевицкого сельского поселения;
- 5) помещения Правил в сети Интернет;
- 6) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в администрации сельского поселения;
- 7) предоставления органом, уполномоченным 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.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке главы VII настоящих Правил.

ГЛАВА II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВОРОБЬЕВИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 6. Полномочия Совета депутатов Воробьевицкого сельского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов Воробьевицкого сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;
- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) утверждение Генерального плана, Правил землепользования и застройки Воробьевицкого сельского поселения;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 5) установление ставок земельного налога и арендной платы;
- 6) осуществление, в пределах своей компетенции, контроля за исполнением настоящих Правил всеми субъектами

градостроительной деятельности на территории Воробьевицкого сельского поселения;

- 7) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Полномочия главы Воробьевицкого сельского поселения в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям главы Воробьевицкого сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных актов в области регулирования землепользования и застройки;
- 2) принятие решения о подготовке проекта Генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений;
- 3) с учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана;
- 4) принятие решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила;
- 5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- 6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно –разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 7) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ;
- 8) принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством;
- 9) предоставление в установленном порядке земельных участков;
- 10) принятие решения о развитии застроенной территории;
- 11) резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах поселения для муниципальных нужд;
- 12) установление публичных сервитутов, в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- 13) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий установленных законодательством;
- 14) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
- 15) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Статья 8. Полномочия администрации Воробьевицкого сельского поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации Воробьевицкого сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) подготовка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
- 2) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации;
- 3) организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 4) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации поселения;
- 6) подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства;
- 7) участие в работе комиссии по землепользованию и застройке, подготовка градостроительных заключений о возможности или невозможности размещения объекта капитального строительства на земельном участке;
- 8) участие в выносе в натуру красных линий и других линий градостроительного регулирования, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;
- 9) контроль за соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции;
- 10) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения муниципальными правовыми актами Главы поселения.

Статья 9. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Воробьевицкого сельское поселение (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации Вохомского муниципального района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. В состав Комиссии с правом решающего голоса входит равное число депутатов и должностных лиц администрации Вохомского муниципального района и Воробьевицкого сельского поселения.

3. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением Главы Воробьевицкого сельского поселения.

4. К полномочиям комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом РФ и главой IX настоящих Правил;
- 2) подготовка заключений о внесении изменения в настоящие Правила;
- 3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки;
- 4) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, определенных Градостроительным кодексом и настоящими Правилами;
- 6) подготавливает Главам муниципального района и поселения заключения о результатах публичных слушаний;
- 7) обеспечивает подготовку и публикацию информационных сообщений о проведении публичных слушаний по вопросам определенным в главе VII настоящих Правил.
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами Главы Воробьевицкого сельского поселения.

Статья 10. Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия

1. Субъектами отношений в сфере землепользования и застройки на территории Воробьевицкого сельского поселения являются администрация Костромской области, муниципальные образования Вохомский муниципальный район и Воробьевицкого сельское поселение, физические и юридические лица.

2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Костромского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Вохомского

муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- 2) обращаются в администрацию Вохомского муниципального района с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;
- 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- 4) владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
- 5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

3. К указанным в части 2 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- 1) возведение строений (некапитальных объектов) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);
- 2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;
- 3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

4. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном

земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

6. Лица, осуществляющие на территории Воробьевичского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 11. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- 1) администрация Вохомского муниципального района (уполномоченные главой администрации структурные подразделения администрации Вохомского муниципального района);
- 2) иные уполномоченные органы.

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

- 1) предоставляют по запросу Комиссии заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- 2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела архитектуры, строительства (далее ОАС) Вохомского муниципального района входит:

- 1) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- 2) проверка документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
- 3) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 36 настоящих Правил;

- 4) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- 5) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного использования объектов недвижимости и разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства до выдачи разрешений на строительство;
- 6) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- 7) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- 8) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАС.

4. Градостроительный совет (далее Совет), являющийся консультативным органом при руководителе ОАС, осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым в установленном порядке. На заседания Совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Задачами Совета являются:

- 1) рассмотрение на своих заседаниях программ и концепций, методических разработок в целях устойчивого развития территории поселения;
- 2) рассмотрение архитектурных проектных решений с целью сохранения и творческого развития самобытной среды поселения;
- 3) рассмотрение проектных предложений в области градостроительства и архитектуры с целью совершенствования и повышения качества архитектурно-планировочных, инженерно-технических и конструктивных решений зданий и сооружений на территории поселения.

В соответствии с задачами Совет рассматривает:

- 1) проекты документов территориального планирования, градостроительного зонирования, проекты планировки;
- 2) проектную документацию на строительство объектов гражданского и промышленного назначения, проекты благоустройства территории;
- 3) предложения по развитию жилищного и иного строительства в поселении;
- 4) предложения по внедрению энергосберегающих технологий в строительстве;
- 5) мероприятия и программы архитектурно-художественного оформления населённых пунктов поселения.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования экономики администрации Вохомского муниципального района, входит:

- 1) организация и координация разработки проектов планов и программ развития Воробьевичского сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- 2) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав

на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

- 3) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие поселения и обеспечение его жизнедеятельности;
- 4) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики Воробьевицкого сельского поселения;
- 5) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории поселения.
- 6) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов местного значения;
- 7) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики Вохомского муниципального района.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами, входит:

- 1) предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
- 2) участие в реализации поселковой земельной политики, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- 3) обеспечение и организация проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных, в том числе, посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
- 4) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления поселковым имуществом и земельными ресурсами.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы, входит:

- 1) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, предложений по внесению изменений в Правила;
- 2) подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Костромской

- области, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
- 3) обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки;
 - 4) предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;
 - 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

Статья 12. Особые положения

1. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Вохомского муниципального района, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между администрациями Воробьевицкого сельского поселения и Вохомского муниципального района могут быть переданы органам местного самоуправления муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления Воробьевицкого сельского поселения и Вохомского муниципального района (в рамках переданных полномочий) в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

ГЛАВА III. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ВОРОБЬЕВИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 13. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.

1. Муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил и, срок действия которых не истек, являются действующими при наличии действующих правоустанавливающих документов на земельный участок.

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

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах,

- в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьи 75 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьями 67-74 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы Вохомского муниципального района может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 38 настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 14. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и, на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- 1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;
- 2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:
 - а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 15. Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 16. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории Воробьевичского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов.

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

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района.

3. 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 соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

4. Совокупность предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны.

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

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

7. Для применения видов условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 38 настоящих Правил.

8. Применительно к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков могут устанавливаться вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи. При этом более строгие ограничения, относящиеся к одинаковым параметрам (например, к высоте и этажности зданий и сооружений), являются приоритетными.

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

Статья 17. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, устанавливается:

- 1) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;
- 2) в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;
- 3) в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;
- 4) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, - законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и Проектами зон охраны объектов культурного наследия, принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

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

4. Применительно к территориям достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Вохомский муниципальный район в соответствии с федеральными законами.

Статья 18. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими Федеральными законами, законодательством Костромской области и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Воробьевицкого сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории сельского поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

ГЛАВА IV. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

Статья 19. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования Воробьевичское сельское поселение уполномочена распоряжаться администрация Вохомского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

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

2. Градостроительная подготовка земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- 1) неразделённым на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовка 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 путём подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3.4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации

3. Приобретение физическими и юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- 1) гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
- 2) земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются физическим и юридическим лицами на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

4. 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, также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, 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.

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

6. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

7. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) определены и установлены на местности границы земельного участка;
- 2) определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);
- 3) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьей 75 настоящих Правил;
- 4) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
- 5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного

самоуправления Вохомского муниципального района и Воробьевицкого сельского поселения;

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

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, устанавливается градостроительным законодательством и статьями 35 и 36 настоящих Правил.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

7. Градостроительный план земельного участка, утвержденный главой Вохомского муниципального района, является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

8. Утвержденные Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 42 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по

инициативе и за счет средств администрации Вохомского муниципального района (либо Воробьевицкого сельского поселения), физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Вохомского муниципального района (либо Воробьевицкого сельского поселения) победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом главы администрации Вохомского муниципального района.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 20. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района применительно к случаям:

- 1) градостроительной подготовки и формированию земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Воробьевицкого сельского поселения – в порядке, определенном статьями 21, 22 настоящих Правил;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:
 - для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Воробьевицкого сельского поселения - в порядке, определенном статьями 23, 24 настоящих Правил;
 - для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации Воробьевицкого сельского поселения – в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.
- 3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Воробьевицкого сельского поселения – в порядке, определенном статьей 25 настоящих Правил;
- 4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 28 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

3. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Вохомского муниципального района с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Вохомского муниципального района.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- 1) указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);
- 2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;
- 3) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Вохомского муниципального района проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОАС исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и ОАС подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- 1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;
- 2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:
 - решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;
 - предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной документации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной документации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (техническому заказчику):

- 1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500 или ином масштабе, определенном ОАС;
- 2) отображенную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;
- 3) отображенную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание систем инженерно – технического обеспечения;
- 4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (техническим заказчиком).

5. Заявитель (технический заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением ОАС, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленного в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьёй 38 настоящих Правил.

6. На основании решения администрации Вохомского муниципального района заявитель осуществляет подготовку документации по планировке территории.

7. Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьей 37 настоящих Правил.

8. По завершении действий, указанных в части 7 настоящей статьи, ОАС подготавливает и направляет главе администрации Вохомского муниципального района комплект документов и заключение:

- о соответствии представленной документации и проекта градостроительного плана установленным требованиям нормативно-правовых актов, нормативно – технической документами и при этом не ущемляют прав третьих лиц;
- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава администрации Вохомского муниципального района принимает нормативный правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации в нормативном правовом акте содержатся:

- предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;
- решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставлении земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:
 - а) орган, уполномоченный на проведение торгов;
 - б) сроки подготовки документов для проведения торгов;
 - в) дата проведения торгов;
- обязательство администрации Вохомского муниципального района возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов, конкурсов, аукционов.

9. Уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района в соответствии с законодательством, статьей 31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района обеспечивает:

- 1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальной арендной платы;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

10. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет Вохомского муниципального района победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой администрации Вохомского муниципального района.

11. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района заключает с победителем торгов договор купли – продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Примерные формы договоров купли – продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой администрации Вохомского муниципального района.

12. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 41-44 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Воробьевицкого сельского поселения

9. Администрация Вохомского муниципального района обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

10. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- 1) оплачиваются из средств бюджета Вохомского муниципального района либо администрации Воробьевицкого сельского поселения, а их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим и юридическим лицам для строительства;
- 2) выполняются по договорам администрации с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с

законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

11. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией муниципального района и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение администрации Вохомского муниципального района о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном частью 5 статьи 21 настоящих Правил, передаваемые ОАС подрядчику по договору.

12. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- 1) получает согласование администрации Вохомского муниципального района подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;
- 2) совместно с администрацией Вохомского муниципального района обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

5. Уполномоченный орган направляет главе администрации Вохомского муниципального района:

- 1) акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;
- 2) заключение о результатах проведенных работ;
- 3) подготовленный проект градостроительного плана земельного участка;
- 4) иные документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно – техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

6. Глава Вохомского муниципального района утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации и направлении ее на доработку. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ;

- об обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение.

7. Уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района в соответствии с земельным законодательством, статьями 30-31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает формирование земельного участка на основе проекта планировки.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

5. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, сооружений, строений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

6. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил.

4. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- 1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил;

- 2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путём их объединения, разделения) при условии:
- получения утверждённых главой администрации Вохомского муниципального района градостроительных планов земельных участков;
 - осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления Воробьевицкого сельского поселения.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, путем подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила, в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе, в форме проектов планировки соответствующей территории в соответствии с Градостроительным кодексом.

6. Органы местного самоуправления Воробьевицкого сельского поселения могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления Воробьевицкого сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления Воробьевицкого сельского поселения по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом поселка, настоящими Правилами.

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав

третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Воробьевицкого сельского поселения в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей;
- по инициативе заявителей.

2. ОАС Вохомского муниципального района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана Воробьевицкого сельского поселения, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:
 - а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
 - б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.
- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию Вохомского муниципального района.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Воробьевицкого сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация Вохомского муниципального района регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и

направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Вохомского муниципального района об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Вохомского муниципального района.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Вохомского муниципального района, но не более, чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию Вохомского муниципального района материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации Вохомского муниципального района:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

7. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАС администрации Вохомского муниципального района направляет заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

Глава администрации Вохомского муниципального района в течение 10 дней со дня поступления от ОАС указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом Вохомского муниципального района, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;

- о назначении уполномоченного органа администрации Вохомского муниципального района по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

8. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

9. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 26. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов осуществляется на основании проекта планировки и проекта межевания территории.

2. Порядок выдачи разрешения на строительство линейных объектов, строительство и ввод их в эксплуатацию регламентируется градостроительным законодательством Российской Федерации и статьями 33-35 настоящих Правил.

3. Предоставление градостроительного плана земельного участка для размещения линейного объекта не требуется.

4. В случае если разработка проектной документации на строительство линейного объекта разрабатывалась до 20 марта 2011 года, то для выдачи разрешения на строительство и на ввод данного объекта в эксплуатацию предоставление градостроительного плана земельного участка обязательно. При этом разработка проектов планировки и межевания территории и их предоставление для получения указанных разрешений не требуется.

Статья 27. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

7. Выделение, посредством градостроительной подготовки, земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и, в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

8. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

9. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляться по инициативе:

- 1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 21 настоящих Правил;
- 2) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;
- 3) администрации Вохомского муниципального района, которая обеспечивает:
 - выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 11 данной статьи настоящих Правил;
 - градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 31 настоящих Правил.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

5. Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 35 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

6. Проекты межевания территорий подлежат согласованию:

- 1) ОАС – в части соответствия:
 - а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);
 - б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
 - в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
 - г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
 - д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях.
- 2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

7. Согласование границ земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты межевания земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 37 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

- а) границ земельных участков;
- б) при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

8. При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются ОАС Вохомского муниципального района на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

9. Утвержденный проект межевания земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы администрации Вохомского муниципального района об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами

нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального района.

10. В целях реализации права на приобретение в собственность земельного участка для эксплуатации расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в ОАС Вохомского муниципального района.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация Вохомского муниципального района обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

11. Администрация Воробьевицкого сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Воробьевицкого сельского поселения;
- решения лавы администрации Вохомского муниципального района, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке применительно к территории, подлежащей межеванию.

Уполномоченный орган обеспечивает реализацию инициатив администрации Воробьевицкого сельского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения

3. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки некапитальных (временных) объектов предназначенных для обслуживания населения обладает отдел архитектуры и строительства (ОАС) Вохомского муниципального района.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, утверждаемыми главой администрации муниципального района.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсной основе исключительно в краткосрочную аренду.

Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

17.Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

18.Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается ОАС, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;
- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

19.Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- администрации - в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального района земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

20.Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

21.Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с

законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), обладает ОАС, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию Вохомского муниципального района, о создании автономных систем инженерно – технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

- 1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;
- 2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Администрация Вохомского муниципального района в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;
- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения, имеют право оспорить заключение администрации в судебном порядке.

22. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

- о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;
- о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

23. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления Вохомского муниципального района регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, в котором определяется:

- 1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения после завершения указанного процесса;
- 2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, включая:
 - состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
 - предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
 - порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
 - ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

24. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые

по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенными нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

9. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

10. Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА V. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 30. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – часть 1 статьи 31 настоящих Правил;
- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – часть 2 статьи 31 настоящих Правил;
- 3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 3 статьи 31 настоящих Правил;
- 4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции

застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях – часть 4 статьи 31 настоящих Правил;

- 5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 5 статьи 31 настоящих Правил.

Статья 31. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

9. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 27 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;
- могут предоставляться бесплатно решениями главы администрации муниципального района, принимаемыми по рекомендации комиссии по земельным вопросам при утверждении градостроительных планов земельных участков – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

10. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

11. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 21, 22 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района. Права на сформированные (в порядке статей 21, 22 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава администрации муниципального района может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;

- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;
- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении главы администрации Вохомского муниципального района о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме прав (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

12. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 23-25 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных в порядке статьи 28 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами местного самоуправления муниципального района.

Статья 32. Положение о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется: Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и, принимаемыми в соответствии с ними, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

10. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязанности проведения публичных слушаний) документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

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

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

11.Муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;
- б) автомобильных дорог общего пользования в границах поселковой черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселковой черты.

12.Решения об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке установленном законодательством.

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

Статья 33. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

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

- а) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных и муниципальных нужд);
- б) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

13.В соответствии с градостроительным законодательством:

- а) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планирования и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Костромской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- б) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

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

- а) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных и муниципальных нужд;
- б) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- в) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- г) карту, отображающую границы зон резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- д) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

- а) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- б) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

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

Статья 34. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно – технического обеспечения (линий электросвязи, водо – и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

4. ГЛАВА VI. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 35. Общие положения о планировке территории

9. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами.

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

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

11. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией Вохомского района по предложению Комиссии с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей;

- а) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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

- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов проходов по соответствующей территории.

- б) 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:

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

- границы зон действия публичных сервитутов;

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

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

- в) 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 проектом планировки), не разделенной на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

- г) 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 своих участках объектов капитального строительства, должны подготовить

проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

- а) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- б) линии градостроительного регулирования, в том числе:
 - а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, проходы, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
 - б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
 - в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно – технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
 - г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
 - д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
 - е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;
 - ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
 - з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных

участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

5. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, подготовка документации по планировке территории не требуется.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, а также осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Статья 36. Градостроительные планы земельных участков

9. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

10. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

11. В градостроительных планах земельных участков:

- а) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- б) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно – технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- в) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения/ сооружения;
- г) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
- д) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- е) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- ж) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

12. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- б) выдачи разрешений на строительство;
- в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

ГЛАВА VII. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 37. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Воробьевицкого сельского поселения, Положением о публичных слушаниях Воробьевицкого сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- а) 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;
- б) информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания проводятся комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Положением о Комиссии в следующих случаях:

- 1) при подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
- 2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- 3) при подготовке документации по планировке территорий;
- 4) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- 5) при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

4. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей Воробьевицкого сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

- а) по проекту Правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырех месяцев;
- б) в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более одного месяца;
- в) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – 1 месяц;
- г) по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – 1 месяц;
- д) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготавливаемых в составе документации по

планировке территории – не менее одного месяца и не более трёх месяцев.

Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

6. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и /или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации поселения;
- вывешивание объявлений в зданиях администрации и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);
- дата, время, и место проведения публичных слушаний.

Комиссия не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

8. Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

9. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации поселения. Заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

Статья 38. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию муниципального района. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500;
- 7) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных 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.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Воробьевицкого сельского поселения, настоящими Правилами.

4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид

использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования администрация муниципального района осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и не позднее 14 дней после проведения публичных слушаний направляет их в администрацию Воробьевицкого сельского поселения..

6. На основании указанных рекомендаций глава администрации Воробьевицкого сельского поселения в течение 7 календарных дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в местной газете и размещается на официальном сайте администрации поселения.

7. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила 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.

8. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и (или) иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10. Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в администрацию Вохомского муниципального района и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- 1) соблюдают требования технических регламентов (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
- 2) допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

11. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);

- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500, разработанная проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации и имеющей свидетельство о допуске к определенным видам работ, подтверждающая соответствие отклонений от предельного параметра разрешенного строительства техническим регламентам (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
- 7) общая информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.).

12. Администрация Вохомского муниципального района 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 за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

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

14. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Воробьевицкого сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 14 календарных дней после их проведения.

15. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации Воробьевицкого сельского поселения в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Статья 39. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы администрации Воробьевицкого сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно – технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требования в части того, что:
 - а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

4. Технический заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства обеспечивает подготовку акта о назначении публичных слушаний и информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов решаемых посредством этой документации;
- дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица ответственного за их проведение;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Срок и порядок проведения публичных слушаний установлен в статье 37 настоящих Правил.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Глава администрации Вохомского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;
- об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку.

5. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

ГЛАВА VIII. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 40. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 42 настоящих Правил. Исключения составляют случаи определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительством на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

- 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности разрешения на строительство не требуется.

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 67-74 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно – эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия могущие возникнуть в результате осуществления этих действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке определенном муниципальным нормативным правовым актом.

12. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 42 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 41. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. 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.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям,

реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров заключаемых между застройщиками (техническими заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно – строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (техническими заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов и материалов, подготавливаемых, в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов определяется, градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов отражающих результаты инженерных изысканий определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров заключаемых между застройщиками (заказчиками и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут ответственность за результаты инженерных изысканий используемых при подготовке проектной документации и осуществления строительства в соответствии с законодательством.

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу администрации или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения не менее чем на два года, за исключением случаев предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно – технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта к сетям инженерно – технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объёмно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального

строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счёт средств соответствующих бюджетов;
- 12) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- 13) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов;
- 14) иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами;

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

9. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

10. Проектная документация, разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Статья 42. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

2. В границах Воробьевицкого сельского поселения разрешение на строительство выдаётся администрацией Вохомского муниципального района в соответствии с соглашением по передачи полномочий между сельским поселением и администрацией муниципального района, которое заключается ежегодно.

Исключениями являются случаи определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования находящихся в муниципальной собственности и линейных объектов, расположенных на земельных участках находящихся в муниципальной собственности);
- которые определены для размещения объектов капитального строительства необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной или негосударственной экспертизе, за исключением:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок – секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно – защитных зон.

Застройщик или технический заказчик либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - пояснительная записка;
 - схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
 - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;
 - схемы, отображающие архитектурные решения;
 - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
 - проект организации строительства;
 - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

- 4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случаях, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случаях реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

7. Администрация в течение 10 дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Администрация по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения решения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию муниципального

района один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией муниципального района по заявлению застройщика поданного не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Разрешение на строительство объектов недвижимости составляющих государственную тайну выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 43. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

4. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного

строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо, осуществляющее строительство также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения

исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- 1) государственный строительный надзор применительно к объектам, указанным, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;
- 2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

9. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполненных работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

10. В границах Воробьевицкого сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, попадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства кроме государственного строительного надзора предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком, заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможен без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведения контроля за проведением таких работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения

строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или технического заказчика, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом предъявившем замечания об указанных недостатках и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (техническому заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

18. Застройщик (технический заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования;
- пробного выпуска продукции, испытания строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (техническим заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

19. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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.

20. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществлении строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требований технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и

требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ,

21. Администрация Вохомского муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

22. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, переведена безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

23. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

24. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документ государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

25. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА IX. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 45. Действия Правил по отношению к Генеральному плану Воробьевицкого сельского поселения, документации по планировке территории

1. Правила разработаны на основе Генерального плана Воробьевицкого сельского поселения и не должны ему противоречить. В случае внесения изменений в Генеральный план, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территорий, разработанная на основе Генерального плана Воробьевицкого сельского поселения, настоящих Правил, не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территорий Воробьевицкого сельского поселения может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Подготовленная новая документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для рассмотрения главой администрации Вохомского муниципального района вопроса о внесении изменений является:

- а) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Воробьевицкого сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;
- б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов с обоснованием, что установленные Правилами положения:
 - не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
 - приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
 - препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы власти, органы местного самоуправления поселения в лице главы Воробьевицкого сельского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления поселения, Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, администрация Вохомского муниципального

района, общественные организации, правообладатели объектов недвижимости, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 47 настоящих Правил.

Статья 47. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляется в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

4. Глава администрации Вохомского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила проводятся публичные слушания в порядке и сроки, определенные главой 37 настоящих Правил.

5. Подготовленный Комиссией по итогам публичных слушаний проект о внесении изменений в настоящие Правила направляется главе администрации Вохомского муниципального района, который не позднее 10 календарных дней принимает решение о направлении проекта в представительный орган или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

6. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

7. Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

ГЛАВА X. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ

Статья 48. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Воробьевичского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может

осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

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

4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 49. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 50. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II.

КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ВОРОБЬЕВИЦКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 51. Общие положения о Картах градостроительного зонирования

1. На территории Воробьевицкого сельского поселения, выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на картах градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2. Карты градостроительного зонирования территории Воробьевицкого сельского поселения включают в себя:

- 1) Карту градостроительного зонирования территории Воробьевичского сельского поселения (приложение 2 к настоящим Правилам);
- 2) Карты градостроительного зонирования населенных пунктов Воробьевичского сельского поселения (приложение 3);
- 3) Карты границ зон с особыми условиями использования территорий (приложение 4).

3. На картах градостроительного зонирования территории населенных пунктов выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 52 настоящих Правил).

4. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения кроме территорий населенных пунктов выделены земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и территориальные зоны, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (зоны с особыми условиями использования территорий).

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны по:

- 1) экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) по условиям охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

6. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Воробьевичского сельского поселения;
- 3) определенных градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

7. Границы территориальных зон на картах градостроительного зонирования территории Воробьевицкого сельского поселения устанавливаются по:

- 1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) административным границам поселения;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

8. Границы зон территорий общего пользования определены с учетом положений документов территориального планирования, документации по планировке территорий сельского поселения, действующей градостроительной документации.

9. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов. При этом формирование земельных участков после введения в действие настоящих Правил:

- 1) производится с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) является основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

10. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана Воробьевицкого сельского поселения, границами зон с особыми условиями использования территорий, сложившейся планировки территории и существующих землепользований, иными границами, отображенными на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежат уточнению, т.е. замене условно-графической информации в соответствии с данными государственного земельного кадастра по мере поступления указанной информации по сформированным границам земельных участков.

Статья 52. Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

Д – 1. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Д-2.1. Зона учреждений здравоохранения

Д-2.4. Зона спортивных и спортивно – зрелищных сооружений

Д– 3. Зона объектов религиозного назначения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки с земельными участками

Ж – 1. Зона многоэтажной жилой застройки

Ж – 3. Зона развития жилой застройки

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СО – 1. Зона водозаборных сооружений

СО – 2. Зона очистных сооружений

СО – 3. Зона кладбищ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ПК – 1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса

ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса

ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса

ПК – 4. Зона производственно – коммунальных объектов IV класса

ПК – 5. Зона производственно – коммунальных объектов V класса

ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р – 1. Зона открытых пространств

Р – 2. Зона природных ландшафтов

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.

СХ – 2. Зона садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан.

Статья 53. Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения

1. На картах градостроительного зонирования отображены, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района границы зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) охранные зоны,
- 2) санитарно-защитные зоны,
- 3) зоны охраны объектов культурного наследия,
- 4) водоохранные зоны,
- 5) зоны охраны источников питьевого водоснабжения
- 6) зоны охраняемых объектов
- 7) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

2. По назначению и способам установления границ и ограничений следует выделить две разновидности зон с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов. Это санитарно-защитные, водоохранные и иные зоны, установление которых связано с обеспечением безопасности;
- 2) зоны, границы и ограничения в пределах которых могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия, установление которых не связано с обеспечением безопасности, понимаемой в терминах федерального закона «О техническом регулировании».

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

Статья 53.1. Санитарно – защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Воробьевичского сельского поселения выделены следующие санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов:

	Наименование	Р азмер, м
1	Пилорама – 100 м;	1 00
2	Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций)	3 00
3	Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов	1 00
4	Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов	5 0
5	Малые предприятия и цеха малой мощности по переработке мяса до 5 тонн в сутки без копчения, молока - до 10 т/сутки	5 0
6	Малые предприятия и цеха малой мощности производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки	5 0
7	Малые предприятия и цеха малой мощности рыбы - до 10 т/сутки	5 0

8	Малые предприятия и цеха малой мощности предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки – 50м	5 0
9	Склады хранения пищевых продуктов, зерна, лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров – 50 м.	5 0
10	Котельная, топливо - дрова	5 0
11	Сельские кладбища – 50	5 0
12	Участки компостирования ТБО	5 00
13	Компостирование отходов без навоза и фекалий	3 00

Примечания. Санитарно-защитные зоны установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”.

Статья 53.2. Водоохранные зоны и прибрежные полосы

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Воробьевичского сельского поселения выделены следующие водоохранные зоны:

№ п/п	Наименование	Водоохранные зоны, м
1.	р. Вохма	200
2.	р. Черная	100
3.	р. Нюрюг	100
4.	р. Малый Парюг	100

2. Водоохранные зоны установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ.

3. Для остальных рек и ручьев протяженностью менее 10 километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров.

4. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса.

5. Ширина береговой полосы рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, составляет 5 метров.

6. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 54. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

Статья 54.1. Особо охраняемые природные территории

На территории Воробьевицкого сельского поселения располагается часть комплексного государственного природного заказника «Соловецкий». Площадь территории заказника составляет 4132,2 га (в т.ч. лесной фонд 4132,2 га), расположен на территории двух муниципальных районов Вохомского и Октябрьского.

Заказник представляет собой комплекс междуречных и долинных ландшафтов волнистой моренной равнины, занимающий положение на водоразделе высокого порядка между бассейнами Ветлуги и Вятки. Имеет ключевое значение для формирования стока р. Вохмы (крупного притока Ветлуги) и р. Моломы (крупного притока Вятки в Кировской области). Высокое ландшафтное разнообразие связано с контрастным рельефом и составом почвообразующих отложений. Преобладают лесные массивы, развивающиеся по естественной постпирогенной динамике и близкие к заключительным стадиям восстановительной сукцессии. Наличие типичных для южной тайги района Северных Увалов старовозрастных пихто-ельников (110-180 лет) способствует восстановлению лесов на примыкающих территориях. Представлены елово-сосновые (130-150 лет), и березово-осиновые (90-100 лет) леса. Ядро участка занимает гряда с истоками рек Нюрюг, Шубач, Пасьенка (притоки I порядка р. Вохма) с многочисленными верховыми и переходными болотами. Долинные леса в условиях расчленённого возвышенного рельефа имеют большое склонозащитное и водоохранное значение. Территория является узловой частью экологического каркаса бассейна р. Ветлуги (верхнего течения) и Северных Увалов.

Граница территории проходит по Октябрьскому лесничеству, Соловецкому участковому лесничеству, Вохомскому лесничеству, Семёновскому участковому лесничеству, Чабрскому участковому лесничеству. От северо-западного угла кв.1 Соловецкого участковому лесничеству Октябрьского лесничества на восток по северной границе кв.1, 2, 3, 4 до северо-восточного угла кв. 4, далее на юг по восточной границе кв.4 до юго-восточного угла кв. 4, далее на запад по южной границе кв.4, далее на юг по восточной границе кв. 9, далее на запад по южным границам кв.9, 8, 7 Соловецкого участковому лесничеству Октябрьского лесничества, по южным границам кв.10, 9 Семёновского участковому лесничества Вохомского лесничества, далее на север по западной границе кв. 9 до

пересечения с р. Черной, далее вниз по течению р. Черной до пересечения с западной границей кв.8, далее на север по западной границе кв.8 и кв.64 Чабрского участкового лесничества Вохомского лесничества, далее на восток по северным границам кв. 64, 65, 66 до северо-восточного угла квартала 66, далее на юг по восточной границе кв.66 до исходной точки.

На территории заказника осуществляется ведение лесного хозяйства по специально разработанной программе с разрешением выборочных рубок с целью сохранения елово-пихтовых лесов, запрещается охота.

Статья 55. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 56. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Воробьевицкого сельского поселения

1. Настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе XI части III настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе XII части III настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков;
- 2) коэффициент использования территории;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов не жилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- 8) максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- 12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;
- 13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

ГЛАВА XI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 57. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и

вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

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

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка в соответствующей территориальной зоне.

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

5. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

6. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

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

Статья 58. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) проезды общего пользования;
- 2) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 3) автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 4) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 5) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- 6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

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

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории земельных участков, включая подземную часть, в одной территориальной зоне.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади земельных участков, расположенных в одной территориальной зоне если

превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

Статья 59. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 60. Эффективность использования территории

1. Эффективность использования территории характеризуется плотностью застройки участков территориальных зон.

2. Основными показателями плотности застройки являются:

- 1) коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- 2) коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Показатели плотности застройки участков для различных территориальных зон приведены в таблице 60.1.

Таблица 60.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилые зоны:		
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными среднеэтажными жилыми домами	0,4	1,2
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Общественно-деловые зоны		
Многофункциональная застройка	0,6	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона		
Промышленная	0,8	2,4
Коммунально-складская	0,6	1,8

*- без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

6. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

7. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

8. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

9. Границами кварталов являются красные линии.

10. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30% при соблюдении санитарно – гигиенических и противопожарных норм.

Статья 61. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Расстояние от красной линии до стен зданий, строений и сооружений должно составлять не менее 3 м.

3. От остальных границ земельных участков минимальные отступы до стен зданий, строений, сооружений должны обеспечивать нормативную инсоляцию и освещенность помещений в зданиях, расположенных на сопряженных участках, на высоте 6 метров и более в любой точке, но не менее 3 м.

4. В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий, строений и сооружений по красной линии – линии застройки квартала.

5. Размещение объектов должно соответствовать требованиям противопожарных норм.

Статья 62. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

1. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 63. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности земли. При этом поверхность земли определяется, как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

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

- 1) Генерального плана муниципального образования Воробьевицкое сельское поселение;
- 2) границ зон охраны объектов культурного наследия;
- 3) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- 4) видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава XII части III Правил).

5. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории Воробьевицкого сельского поселения, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- 1) по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;
- 2) глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

6. Для территорий объектов историко-культурного наследия на территории Воробьевицкого сельского поселения предельная высота зданий, строений, сооружений определяется регламентами, установленными в проектах зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 64. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками

Площадь, занимаемая этими объектами, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в границах территории Воробьевичского сельского поселения (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*), приведена в таблице 64.1.

Таблица 64.1

Минимально допустимая площадь
озелененной территории земельных участков

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Многоквартирные жилые дома*	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
	Парки	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
	Пляжи	10 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
	Больничные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
0	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства (код 10400); объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).	15 % территории земельного участка
1	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	не устанавливается

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

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

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

Статья 65. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 65.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 65.1

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

/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
	Индивидуальные жилые дома, дачи	1 машино-место на земельный участок
	Многоквартирные дома *	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
	Гостиницы	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 15 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
0	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
1	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов	3 машино-места на 1 га территории земельного участка

/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
	аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	

* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 65.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 65.1.

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

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

- 1) капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
- 2) открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- 1) для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- 2) для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Статья 66. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.
2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:
 - 1) вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;
 - 2) вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
 - 3) между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.
3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.
4. Непрозрачные ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

ГЛАВА XII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

Статья 67. Градостроительные регламенты. Общественно – деловые зоны

Д – 1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Виды использования земельных участков для данной зоны приведены в таблице 67.1.

Таблица 67.1

Виды использования земельных участков зоны делового, общественного и коммерческого назначения (Д-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей;	3.8

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.	Деловое управление	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
3.	Банковская и страховая деятельность	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
4.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
5.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место;	3.5.1

		для дошкольного образования	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест

		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 1,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 32 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.5.2
7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ	4.4

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
10.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
11.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1

		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
12.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6

		цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов		
13.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.2
14.	Развлечения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.8
15.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	3.4.1

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
16.	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальные размеры земельных участков - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

17.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
18.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов,	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

		предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения		
19.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
20.	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
21.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
22.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	и минимальные и максимальные размеры земельных	12.0

			участков предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат установлению	и не

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
4.		устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
5.		размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2
6.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименова ние объектов капитального строительства	Предельны е параметры	Код вида

1	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимал ьный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимал ьный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения. предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимал ьный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимал ьный процент застройки - 50 процентов	
2	Производствен ная деятельность	в соответствии с Классификаторо м	минимал ьный размер земельного участка - 0,02 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимал ьный процент	6.0

			застройки - 60 процентов	
3	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	минимал ьный размер земельного участка - 0,02 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимал ьный процент застройки - 60 процентов	6.4
4	Связь	в соответствии с Классификатором	минимал ьный размер земельного участка - 0,002 га; предельное количество этажей - 3 этажа; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимал ьный процент застройки - 60 процентов	6.8
5	Склады	в соответствии с Классификатором	минимал ьный размер земельного участка - 0,02 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимал ьный процент	6.9

			застройки - 60 процентов	
6	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимал ьный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимал ьный процент застройки - 40 процентов	3.10 1
7	Среднеэтажная жилая застройка	размещени е жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимал ьный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимал ьный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимал ьное количество этажей - 3 этажа	2.5
8	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимал ьный размер земельного участка - 0,002 га;	2.7. 1

			минимальн ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	
9	Рынки	в соответствии с Классификатором	минимальн ый размер земельного участка - 0,02 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.3

Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

1. Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием и наличием большого земельного участка.

2. Собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

3. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.

4. Расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.

5. Этажность объектов капитального строительства устанавливается в соответствии с генеральным планом поселения

6. Виды использования земельных участков для зон размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения приведены в таблице 68.1.

Таблица 68.1

Виды использования земельных участков зоны учреждений здравоохранения (Д-2.1.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Стационарное медицинское обслуживание	объекты капитального строительства: больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения, прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.2
			объекты капитального строительства: станции скорой помощи	минимальный размер земельного участка - 0,05 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	3.4.1

			максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
3	Санаторная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,2 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	9.2. 1
4	Коммунальн ое обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	

		юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12. 0
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальны й размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5. 1
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и	минимальны е размеры земельных участков при вместимости:	

	среднего общего образования	- до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
	объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3.2

		телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 1,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 32 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.5.2
3	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без	2.5

		из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
4	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	1 3.10.
5	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент	3.7

			застройки - 50 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
6	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
7	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3

8	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
9	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

Виды использования земельных участков зоны учреждений дошкольного образования (Д-2.2.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида

1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5. 1
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м;	

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1

		уборочной и аварийной техники		
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальны й и максимальный размеры земельного участка не подлежат установлению; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в	2.5

	многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	
2.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
2.	2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1

		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов

Виды использования земельных участков зоны учреждений среднего общего образования (Д-2.3.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место;	3.5.1

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальны е размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов;	

			иные показатели: максимальна я вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
2	Коммунальн ое обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения,	минимальны й и максимальный размеры земельного участка	

		предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	не подлежат установлению; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
2		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
			строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

		сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Д-2.4.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент	5.1

			застройки - 40 процентов	
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент	3.1

		газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	застройки - 100 процентов	
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.		причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ	8.3

			земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
3	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
4	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ	4.6

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
5	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
6	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

Статья 69. Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения.

Д – 3. Зона объектов религиозного назначения.

В таблице 69.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 69.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов религиозного назначения (Д-3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
2		Земельные участки (территории)	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и	12.0

	общего пользования		предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.		устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6

Условно разрешенные виды использования: не устанавливаются

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6

		цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов		
2	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
3	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
4	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств,	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

		размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения		
5	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
6	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 9 м; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальная торговая площадь - 300 кв. м	4.4

Статья 70. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (в ред. [от 17.08.2021 №413](#))

Ж – 1. Зона застройки малоэтажными, преимущественно индивидуальными жилыми домами.

1. Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В таблице 70.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	код вида
1.	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.
2.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 4 дома	3.

	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	.5.1
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м. на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

		музыкальные школы и образовательные кружки		
.	Магазин ы	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальная торговая площадь объекта - 300 кв. м	.4
.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	.3
.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	.4.1
.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	.1

	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	.2
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
0.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	2.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.		для блокированной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
3.		для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Общественн ое питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	4.6

			максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
3	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент	8.3

			застройки - 40 процентов	
4	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,002 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	2.7. 1
5	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.1
6	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.5

7	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
8	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов	2.1.1

Примечания:

1) Состав и площади хозяйственных построек для содержания скота и птицы принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

2) Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными и санитарными нормативами.

3) Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями.

4) Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения индивидуального (одноквартирного) блокированного жилого дома - 200 квадратных метров;

б) для размещения индивидуального (одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома - 1000 квадратных метров;

в) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 58 части II настоящих Правил.

2) минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома, расположенных в сложившейся застройке и не входящих в границы оформленных земельных участков, действующий юридический статус или физические параметры которых не позволяют сформировать участок в соответствии с требованиями указанными в подпункте 1 настоящего пункта, – 600 метров.

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 62 части II настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

6) минимальная площадь застройки жилого одноквартирного дома не менее 150 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 250 квадратных метров;

7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов бытового обслуживания (включая бани), амбулаторно-поликлинических учреждений, объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

9) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 60 части II настоящих Правил;

10) минимальная доля озелененной территории земельных участков

устанавливается в соответствии со статьей 64 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 65 части II настоящих Правил;

12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 66 части II настоящих Правил;

Ж-2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (преимущественно секционного типа)

Зона жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов до 5-и этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, а также площадки для отдыха, игр, спорта, скверы.

В таблице 70.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж-2)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5

2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	1	2.1.
3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	1	3.5.
		объекты капитального строительства,	минимальные размеры земельных		

		предназначенные для начального и среднего общего образования	участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: - максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент	

		школы и образовательные кружки	и застройки - 40 процентов	
4.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,3 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
6.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6

7.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	3.3
8.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	

		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
10.	1 Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	3.8

			предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
1. 1.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
2. 1.	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
3. 1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га;	3.4. 1

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
4.	1 Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительны е организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3.2
		объекты капитального строительства:	минимальны й размер	

		дома престарелых, дома ребенка, детские дома	земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5.	1 Коммунально е обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторны е подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент	

			застройки - 40 процентов	
6.	1 Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
7.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12. 0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для индивидуального жилищного строительства:	2.1

	выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	
2.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
3.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
4.	для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	2.6
5.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2

6.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
7.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6

Условно разрешенные виды использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6
3	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни,	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на	3.7

		монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
4	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
5	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га;	2.7.1

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	
6	Обслуживан ие автотранспорта	в соответствии Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.9
7	Амбулаторн ое ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальны й размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	1 3.10.

Ж – 3. Зона развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

В таблице 70.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне развития жилой застройки (Ж-3)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1
2.		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент	2.1 .1

			застройки - 30 процентов	
3.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 10 домов	2.3
4.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	2.5

			предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
5.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость	3.5 .1

		отдельно стоящих объектов - 350 мест
	объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест
	объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ

		деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,3 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
9.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ	4.6

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
0.	1	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
1.	1	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от	

		спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.	1 Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6

		зоопарков, океанариумов		
3.	1 Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.8
4.	1 Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
5.	1 Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.5

			предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4 .1
7.	1 Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2

		по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	1 Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и	минимальный размер земельного участка - 0,04 га;	

		помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	1 Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
0.	2 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального	12.0

			строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.		для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
3.		для блокированной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
4.		для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
5.		для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий;	2.6

	обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	
6.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
7.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
8.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
9.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
			объекты капитального строительства:	минимальный размер земельного участка	

		здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
3	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
4	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	4.9

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
5	Амбулаторн ое ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальны й размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3.10. 1
6	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы)	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	минимальны й размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.2

Статья 71. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО – 1. Зона водозаборных сооружений.

1. Зона СО – 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

2. Выбор типа и схемы размещения водозаборных сооружений производится исходя из геологических, гидрологических и санитарных условий территории.

3. Водозаборы должны располагаться вне промышленной и жилой зон.

4. В таблице 71.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне водозаборных сооружений (СО – 1)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Общее использование водными объектами	Водозаборные сооружения	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	11.1
2	Специальное использование водными объектами	Аэрологические станции Метеостанции и Насосные станции	минимальный размер земельного участка - 0,01 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент	11.2

			застройки - 50 процентов	
3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений)	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 7 м; максимальный процент застройки - 60 процентов	11.3

Вспомогательные виды разрешенного использования: неустанавливаются.

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО – 2. Зона очистных сооружений

1. Зона СО – 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

2. В таблице 71.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне очистных сооружений (СО-2)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	6.1

		связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
	1.	связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	6.8

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО - 3. Зона кладбищ

1. Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2. Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 300 метров.

Размер санитарно-защитной зоны:

- 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га;
- 300 м - при площади кладбища от 10 до 20 га и вновь создаваемых;
- 100 м - при площади кладбища 10 га и менее.

3. В таблице 71.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.3

Виды использования земельных участков

и объектов капитального строительства в зоне кладбищ (СО – 3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Параметры использования	Код вида
	1	Ритуальная деятельность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 40 га; минимальный отступ от границ	12.1

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент застройки - 10 процентов	
2	Коммунально е обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальны й процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальны й процент застройки - 40 процентов	
3	Земельные участки (территории)	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры	12. 0

	общего пользования		земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		открытые автостоянки для посетителей и работников кладбищ; площадки для хозяйственных целей	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Параметры использования	Код вида
1.	1	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
2.	2	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж;	8.3

			максимальны й процент застройки - 40 процентов	
3	Магазины	в соответствии Классификатором	максимальны й размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальны й процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальна я торговая площадь объекта - 300 кв. м	4.4

Статья 72. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

ПК–1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса вредности

1. Зона ПК–1 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий I класса вредности (санитарно-защитная зона 1000 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов I класса вредности (ПК–1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименов ание объектов капитального строительства	Предельн ые параметры	Ко д вида

1	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	0	6.
2	Фармацевтическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	3.1	6.
3	Нефтехимическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	5	6.

			застройки - 60 процентов	
4	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	2 6.
5	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	2.1 6.
6	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	3 6.

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
7	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	7 6.
8	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	4 6.
9	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ	6 6.

			земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов		
0.	1	Связь	в соответствии с Классификаторо м	для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; для объектов капитального строительства: максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов; иные показатели:	8 6.

			установле ние размера санитарно- защитных зон в местах размещения передающих радиотехнически х объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитн ым излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитно го излучения радиочастот	
1. 1.	1 Склады	размещен ие сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственн ых комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилищ а и	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 5 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	9 6.

		нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов			
2.	1	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	11 6.
3.	1	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	1 4.
4.	1	Обеспечение деятельности в области	в соответствии с	минимальный размер земельного	9.1 3.

	гидрометеорологии и смежных с ней областях	Классификатором	участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
5.	1 Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3 8.
6.	1 Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	1 3.

		станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники		
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
7.	1	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов	2
			минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.

		внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения		
8.	1 Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 5 этажей; максималь ный процент застройки - 50 процентов	9 4.
9.	1 Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,002 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельно е количество этажей - 2 этажа; максималь ный процент застройки - 100 процентов	7.1 2.
0.	2 Трубопроводный транспорт	размещен ие нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минималь ные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	5 7.

			реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
1.	2 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4. 9.1
2.	2 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	12 .0

			реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественн ое питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2- 0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.6

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1.0
5	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельных участков - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ	4.4

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	

ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса вредности

1. Зона ПК–2 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий не выше II класса вредности с санитарно-защитной зоной 500 метров. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов II класса вредности (ПК–2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент	6.0

			застройки - 60 процентов	
2	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6. 2
3	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6. 2.1
4	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	6. 3

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
5	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7 6.
6	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от	4 6.

			границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	
7	Строительная промышленность	в соответствии с Классификаторо м	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	6.
8	Связь	в соответствии с Классификаторо м	для объектов капитального строительства: максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов;	8.

			иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению,	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от	6. 9

		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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
0.	1 Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4. 1

1.	1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3. 9.1
2.	1	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8. 3
3.	1	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент	3. 1

		газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	1 Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	2 7.

		х для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения			
5.	1	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	9 4.
6.	1	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	7.1 2.
7.	1	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры	5 7.

			разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
8.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4. 9.1
9.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры	12 .0

			разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
0	2	Воздушный транспорт	в соответствии с Классификатором	7.4
			минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	5.1

		теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га;	4.1.0

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса вредности

1. Зона ПК–3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз III класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно защитной зоной 300 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов III класса вредности (ПК–3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
2		Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.2
3		Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество	6.2.1

			этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	
4	Легкая промышленность	в соответствии с Классификаторо м	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	3 6.
5	Энергетика	размещен ие объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства минимальные и максимальные	7 6.

			размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
6	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.4
7	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.6
8	Связь	в соответствии с	для объектов	6.8

		Классификаторо м	капитального строительства: максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установле ние размера санитарно- защитных зон в местах размещения передающих радиотехнически х объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитн ым излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитно го излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные	

			размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	9 6.

0.	1	Деловое управление	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 4 этажа; максималь ный процент застройки - 40 процентов	1	4.
1.	1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 8 этажей; максималь ный процент застройки - 50 процентов	9.1	3.
2.	1	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 2 этажа;	3	8.

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	1 Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	1 3.
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	1 Автомобильный транспорт	размещение автомобильных	минимальный размер	2 7.

		дорог и технически связанных с ними сооружений; размещен ие зданий и сооружений, предназначенны х для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенны х для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 4 этажа; максималь ный процент застройки - 40 процентов	
5.	1 Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 3 этажа; максималь ный процент застройки - 50 процентов	4. 9
6.	1 Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,002 га;	2. 7.1

			минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
7.	1 Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	5 7.
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
8.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га;	4. 9.1

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
9.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	5.1

		сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер	4.1.0

			земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 4. Зона производственно – коммунальных предприятий IV класса вредности.

1. Зона ПК–4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз IV класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 100 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.4 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.4

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов IV класса вредности (ПК–4)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
	1.	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
	2.	Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; предельное количество этажей - 9 этажей; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических	6.8

			объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
3.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.9

		которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов		
4.	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.11
5.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент	4.1

			застройки - 40 процентов	
6.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимал ьный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимал ьный процент застройки - 50 процентов	3.9. 1
7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторны е подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимал ьный размер земельного участка - 0,001 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимал ьный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и	минимал ьный размер земельного участка - 0,04 га;	

		помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
0.	1 Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7. 1
1.	1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.10 .1
2.	1 Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	8.3

			предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	1 Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.5
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
4.	1 Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.7

		исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
5.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9. 1
6.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7

2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10
6.	размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.7
2	Общественн ое питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ые размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2- 0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га;	4.6

			- свыше 150 - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
3	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального	минимальны й размер	

		строительства: спортивные базы, лагеря	земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
4	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	2 3.10.
5	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	минимальны й размер земельного участка - 0,02; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.3

6	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
8	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент	4.4

			застройки - 50 процентов	

ПК – 5. Зона производственно-коммунальных предприятий V класса вредности

1. Зона ПК-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.5 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.5

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов V класса вредности (ПК–5)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
2.		Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному	максимальный размер земельного участка - 25 га;	6.9

		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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
3.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га	3.9. 1

	смежных с ней областях		на 1 рабочее место; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимал ьный процент застройки - 50 процентов	
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимал ьный размер земельного участка - 0,002 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимал ьный процент застройки - 100 процентов	3.10 .1
6.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимал ьный размер земельного участка - 0,02 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимал ьный процент застройки - 40 процентов	8.3
7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства:	минимал ьный размер	3.1

		котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	7.2

		также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
10.	1. Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
11.	1. Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов,	минимальные	7.5

		водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению		
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов		
2.	1	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.7

		использования с кодом 3.1		
3.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальн ый размер земельного участка - 0,1 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.9. 1
4.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальн ые и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов:	6.9

	газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10
6.	размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
2.	2	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	4.6

			максимальный процент застройки - 50 процентов	
3	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
4	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	2 3.10.
5	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3
6	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	4.10

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
8	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

Статья 73. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

Р – 1. Зоны рекреационно-ландшафтных территорий.

1. Зона Р–1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

2. Виды использования территорий данной зоны устанавливаются согласно проектам парков, садов, скверов, бульваров.

3. В таблице 73.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Природно-познавательный туризм	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 5 процентов	5.2
2.	2	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов	Предельные параметры	Код вида

		капитального строительства		
1.	Общественно е питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4. 6
2.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,4 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4. 4
3.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров,	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3. 6

		филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов		
4.	Поля для гольфа или конных прогулок	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 5 процентов	5. 5
5.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	5. 1
		строения, сооружения, площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	

		спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для занятий водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3. 7

		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
7.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7. 2
8.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: водозаборы, очистные сооружения, насосные станции,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ	3. 1

		водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация	земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 40 процентов	8. 3
10.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4. 9

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	

Р – 2. Зона санитарно – защитного озеленения.

1. Зона санитарно–защитного озеленения Р–2 предназначена для уменьшения химического, биологического и физического воздействия от автомагистралей, гаражей, автостоянок, и уменьшающего эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта санитарно-защитных зон по расчёту.

3. В таблице 73.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне санитарно – защитного озеленения (Р-2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0
2		Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технических сооружений связанных с ними; размещение зданий и сооружений, предназначенных	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	7.2

		для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		Коммунальное обслуживание: объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	3.1

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

Статья 74. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.

СХ –1. Зона сельскохозяйственного использования.

1. Зона сельскохозяйственного использования СХ – 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении видов разрешенного использования недвижимости, приведенных в таблице 74.1.

Таблица 74.1

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га;	1.2

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 25 процентов	
2	Овощеводство	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,06 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 25 процентов	1.3
3	Садоводство	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,06 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 25 процентов	1.5
4	Научное обеспечение сельского хозяйства	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,06 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	4 1.1

			предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 25 процентов	
5	Хранение и переработка сельскохозяйственно й продукции	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	1.1 5
6	Обеспечение сельскохозяйственно го производства	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	1.1 8
7	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции	12. 0

			объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.		размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
3.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Параметры использования	Ко д вида
1		Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные	максимальн ый размер земельного участка - 25 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.9

		станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов		
2	Рынки	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3
3	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
4	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м;	3.1

		электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
5	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел,	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

		ответственных за безопасность дорожного движения		
6	Обслуживани е автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.9
7	Выставочно- ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно- ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальны й размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.1 0

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта планировки и действующих градостроительных нормативов.

Статья 75. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 67-74 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 45 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 56 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 43 и 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах и водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52 – ФЗ « О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;
- положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;
- санитарно–пидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно–защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения». М., 1989 г.

10. 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» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно – защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий»
- предприятий пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские дошкольные учреждения;
- лечебно–профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 37 и 38 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно – исследовательские лаборатории;
- спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадок и санитарно – защитных зон.

11. Водоохранные зоны выделяются с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, озер, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 20 метров для всех объектов):

- распашка земель;
 - применение удобрений;
 - складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
 - выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
 - установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
 - движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.
- указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

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 25 и 26 настоящих Правил:

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

12. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

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

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального

подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

автостоянка (стоянка для автомобилей) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

автостоянка надземная закрытого типа - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы);

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

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статьях 67-74 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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;

водоохранная зона - территория, к которой 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;

генеральный план сельского поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования сельского поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

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

градостроительное зонирование - зонирование территорий сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), 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 государственных или 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;

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;

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

жилой дом блокированный - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

жилой дом индивидуальный - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

жилой дом малоэтажный – жилой дом высотой до 4-х этажей включительно;

жилой дом многоэтажный – жилой дом высотой от 5-ти этажей и выше;

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

Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

жилой район - структурный элемент селитебной территории;

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

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

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

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

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

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – организуются в составе трех поясов: первый пояс (строого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктура – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа;

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

капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования

таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

квартал сохраняемой застройки - квартал, на территории которого при проектировании планировки и застройки замена и (или) новое строительство составляют не более 25% фонда существующей застройки;

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);

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

плотность застройки ($K_{пз}$) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

коэффициент озеленения - отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах);

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, 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;

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

микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства,

подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяется Президентом Российской Федерации;

объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъектов Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

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 их малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических характеристик;

озелененные территории - искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; озелененные площади на территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения;

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

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

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

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;

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей, схем и определяющая 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, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта

капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

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

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

саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – саморегулируемые организации) – некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющие инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

санитарно-защитные зоны – специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

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

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

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

улица - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

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;

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

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом,

являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмотки не менее чем на два метра).

Приложение №5
к постановлению администрации
Вохомского муниципального района
От 29.06.2021 г. №333

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПЕТРЕЦОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОХОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПОЛНЕННЫ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ
ОБЛАСТНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЙ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ДОКУМЕНТАМИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ».**

СОСТАВ ПРОЕКТА.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ:

ЧАСТЬ I.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕТРЕЦОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ

I.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
II.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕТРЕЦОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
III.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕТРЕЦОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
IV	ГЛАВА	ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ
V	ГЛАВА	О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
VII	ГЛАВА	ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ
VIII	ГЛАВА	СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
IX	ГЛАВА	ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

- Х. ГЛАВА КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

ЧАСТЬ II.

- КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЕТРЕЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

- ГЛАВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ
XI. ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
- ГЛАВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ
XII. ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ
ЗОНАМ

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:

7. Карта градостроительного зонирования Петрецовского
сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской
области, совмещенная со схемой планировочных ограничений.
М 1:25000.

8. Схема градостроительного зонирования населенных пунктов,
совмещенная со схемой планировочных ограничений
М 1:5000.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ		10
<u>ЧАСТЬ I.</u> ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕТРЕЦОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ		
I.	ГЛАВА ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	11
1.	Статья Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Петрецовское сельское поселение	11
2.	Статья Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.	13
3.	Статья Содержание и сфера применения Правил.	13
4.	Статья Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки	15

5.	Статья	Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	16
II.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕТРЕЦОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	17
6.	Статья	Полномочия Совета депутатов Петрецовского сельского поселения в области землепользования и застройки	17
7.	Статья	Полномочия главы Петрецовского сельского поселения в области землепользования и застройки.	18
8.	Статья	Полномочия администрации Петрецовского сельского поселения в области землепользования и застройки	19
9.	Статья	Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	20
10.	Статья	Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия	21
11.	Статья	Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	23
12.	Статья	Особые положения	27
III.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕТРЕЦОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	28
13.	Статья	Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.	28
14.	Статья	Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	29
15.	Статья	Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.	30
16.	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	31
17	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	33
18	Статья	Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	34
IV	ГЛАВА	ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ	35

	ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ	
19	Статья Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам	35
20	Статья Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков	39
21	Статья Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	40
22	Статья Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Петрецовского сельского поселения	45
23	Статья Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	47
24	Статья Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органами местного самоуправления Петрецовского сельского поселения	48
25	Статья Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	49
26	Статья Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов	52
27	Статья Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки.	53
28	Статья Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения	56
29	Статья Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта	57

		капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству, реконструкции объектов	
V	ГЛАВА	О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	61
30	Статья	Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель	61
31	Статья	Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	62
32	Статья	Положения о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	63
33	Статья	Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	65
34	Статья	Условия установления публичных сервитутов	66
VI	ГЛАВА	ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	67
35	Статья	Общие положения о планировке территории	67
36	Статья	Градостроительные планы земельных участков	70
VII	ГЛАВА	ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ	71
37	Статья	Общие положения о публичных слушаниях	71
38	Статья	Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	74
39	Статья	Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	78
VIII	ГЛАВА	СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	81
40	Статья	Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	81
41	Статья	Подготовка проектной документации	82
42	Статья	Выдача разрешения на строительство	87
43.	Статья	Строительство, реконструкция	91
44	Статья	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	95

IX	ГЛАВА	ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА	100
45	Статья	Действия Правил по отношению к Генеральному плану Петрецовского сельского поселения, документации по планировке территории	100
46	Статья	Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	100
47	Статья	Порядок внесения изменений в настоящие Правила	101
X.	ГЛАВА	КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ	102
48	Статья	Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	102
49	Статья	Контроль за использованием объектов недвижимости	103
50	Статья	Ответственность за нарушение Правил	103
		<u>ЧАСТЬ II.</u> КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЕТРЕЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	105
51	Статья	Общие положения о картах градостроительного зонирования	105
52	Статья	Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	107
53	Статья	Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные на картах градостроительного зонирования поселения	109
53.1	Статья	Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов	110
53.2	Статья	Водоохранные зоны и прибрежные полос	110
54	Статья	Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	111
54.1	Статья	Особо охраняемые природные территории	112
55	Статья	Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются	113
		<u>ЧАСТЬ III.</u> ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	115
56	Статья	Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил	115

	землепользования и застройки Петрецовского сельского поселения	
XI.	ГЛАВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	116
57	Статья Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	116
58	Статья Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	118
59	Статья Минимальная площадь земельных участков	119
60	Статья Эффективность использования территории	120
61	Статья Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	121
62	Статья Минимальные выступы зданий, строений, сооружений	122
63	Статья Максимальная высота зданий, сооружений	122
64	Статья Минимальная доля озеленения территорий земельных участков	123
65	Статья Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	125
66	Статья Максимальная высота ограждений земельных участков	127
XII	ГЛАВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ	128
67	Статья Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	128
68	Статья Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	130
69	Статья Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения	132

70	Статья	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	133
71	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	137
72	Статья	Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны	139
73	Статья	Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны	146
74	Статья	Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования	148
75	Статья	Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	149
		ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	155

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки Петрецовского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом Петрецовского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области, в соответствии с положениями Генерального плана муниципального образования Петрецовское сельское поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕТРЕЦОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Петрецовское сельское поселение

1. Настоящие Правила, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительной деятельности, устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории муниципального образования Петрецовское сельское поселение, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Установленный Правилами порядок использования и застройки территории муниципального образования регламентирует деятельность по использованию и осуществлению изменений разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования, входящих в состав настоящих Правил.

3. Правила вводятся в следующих целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе Генерального плана муниципального образования Петрецовское сельское поселение, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов историко-культурного наследия;
- 2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий территорий населенных пунктов сельского поселения;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;
- 4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство объектов недвижимости, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;
- 5) соблюдение всеми субъектами градостроительной деятельности ограничений и запретов, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организацией территории, 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;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;
- 8) предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;
- 10) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройки, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

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 среды;
- 2) иными нормативными правовыми актами муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению физическими и юридическими лицами, органами государственной власти, органами местного самоуправления и их должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на всей территории муниципального образования Петрецовское сельское поселение.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, приведены в приложении 1.

Статья 3. Содержание и сфера применения Правил.

1. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) порядок использования и застройки территории сельского поселения;
- 3) карту зонирования поселения и карты градостроительного зонирования отдельных населенных пунктов, имеющих относительно сложное зонирование;
- 4) градостроительные регламенты.

5. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения обеспечивается:

- 1) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и ее утверждении;
- 2) при подготовке градостроительных планов земельных участков;
- 3) при проведении экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
- 4) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- 5) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- 6) при установлении публичных сервитутов;
- 7) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 8) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) при изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и объекта и капитального строительства.

3. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- 1) ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- 2) реставрацию зданий и сооружений;
- 3) текущий ремонт зданий и сооружений;
- 4) внутренние перепланировки и переоборудование;
- 5) замену инженерного и технологического оборудования;
- 6) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

4. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти. Установивших эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- 1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим 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) нормативами градостроительного проектирования Костромской области;
- 3) иными нормативными правовыми актами Петрецовского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой администрации Петрецовского сельского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения либо к различным частям территории.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Главой Петрецовского сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки).

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на основе положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане муниципального образования Петрецовское сельское поселение, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Порядок подготовки проекта Правил, установлен статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Утверждение Правил землепользования и застройки представительным органом местного самоуправления регулируется статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 5. Открытость и доступность информации о застройке и землепользования

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

Администрация муниципального образования Петрецовское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- 2) открытой продажи их копий;
- 3) информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

- 4) предоставления Правил в библиотеках Петрецовского сельского поселения;
- 5) помещения Правил в сети Интернет;
- 6) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в администрации сельского поселения;
- 7) предоставления органом, уполномоченным 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.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке главы VII настоящих Правил.

ГЛАВА II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПЕТРЕЦОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 6. Полномочия Совета депутатов Петрецовского сельского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов Петрецовского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;
- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) утверждение Генерального плана, Правил землепользования и застройки Петрецовского сельского поселения;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 5) установление ставок земельного налога и арендной платы;
- 6) осуществление, в пределах своей компетенции, контроля за исполнением настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности на территории Петрецовского сельского поселения;
- 7) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Полномочия главы Петрецовского сельского поселения в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям главы Петрецовского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных актов в области регулирования землепользования и застройки;
- 2) принятие решения о подготовке проекта Генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений;
- 3) с учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана;
- 4) принятие решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила;
- 5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- 6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно –разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 7) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ;
- 8) принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством;
- 9) предоставление в установленном порядке земельных участков;
- 10) принятие решения о развитии застроенной территории;
- 11) резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах поселения для муниципальных нужд;
- 12) установление публичных сервитутов, в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 13) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий установленных законодательством;
- 14) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
- 15) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Статья 8. Полномочия администрации Петрецовского сельского поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации Петрецовского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) подготовка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
- 2) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации;
- 3) организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 4) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации поселения;
- 6) подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства;
- 7) участие в работе комиссии по землепользованию и застройке, подготовка градостроительных заключений о возможности или невозможности размещения объекта капитального строительства на земельном участке;
- 8) участие в выносе в натуру красных линий и других линий градостроительного регулирования, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;
- 9) контроль за соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции;
- 10) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения муниципальными правовыми актами Главы поселения.

Статья 9. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Петрецовское сельское поселение (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации Вохомского муниципального района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. В состав Комиссии с правом решающего голоса входит равное число депутатов и должностных лиц администрации Вохомского муниципального района и Петрецовского сельского поселения.

3. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением Главы Петрецовского сельского поселения.

4. К полномочиям комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом РФ и главой IX настоящих Правил;
- 2) подготовка заключений о внесении изменения в настоящие Правила;
- 3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки;
- 4) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, определенных Градостроительным кодексом и настоящими Правилами;
- 6) подготавливает Главам муниципального района и поселения заключения о результатах публичных слушаний;
- 7) обеспечивает подготовку и публикацию информационных сообщений о проведении публичных слушаний по вопросам определенным в главе VII настоящих Правил.
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами Главы Петрецовского сельского поселения.

Статья 10. Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия

1. Субъектами отношений в сфере землепользования и застройки на территории Петрецовского сельского поселения являются администрация Костромской области, муниципальные образования Вохомский муниципальный район и Петрецовского сельское поселение, физические и юридические лица.

2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Костромского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Вохомского муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- 2) обращаются в администрацию Вохомского муниципального района с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;
- 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в

соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- 4) владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
- 5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

3. К указанным в части 2 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- 1) возведение строений (некапитальных объектов) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);
- 2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;
- 3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

4. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

6. Лица, осуществляющие на территории Петрецовского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 11. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- 1) администрация Вохомского муниципального района (уполномоченные главой администрации структурные подразделения администрации Вохомского муниципального района);
- 2) иные уполномоченные органы.

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

- 1) предоставляют по запросу Комиссии заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- 2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела архитектуры, строительства (далее ОАС) Вохомского муниципального района входит:

- 1) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;
- 2) проверка документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
- 3) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 36 настоящих Правил;
- 4) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- 5) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного использования объектов недвижимости и разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства до выдачи разрешений на строительство;
- 6) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- 7) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

- 8) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАС.

4. Градостроительный совет (далее Совет), являющийся консультативным органом при руководителе ОАС, осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым в установленном порядке. На заседания Совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Задачами Совета являются:

- 1) рассмотрение на своих заседаниях программ и концепций, методических разработок в целях устойчивого развития территории поселения;
- 2) рассмотрение архитектурных проектных решений с целью сохранения и творческого развития самобытной среды поселения;
- 3) рассмотрение проектных предложений в области градостроительства и архитектуры с целью совершенствования и повышения качества архитектурно-планировочных, инженерно-технических и конструктивных решений зданий и сооружений на территории поселения.

В соответствии с задачами Совет рассматривает:

- 1) проекты документов территориального планирования, градостроительного зонирования, проекты планировки;
- 2) проектную документацию на строительство объектов гражданского и промышленного назначения, проекты благоустройства территории;
- 3) предложения по развитию жилищного и иного строительства в поселении;
- 4) предложения по внедрению энергосберегающих технологий в строительстве;
- 5) мероприятия и программы архитектурно-художественного оформления населённых пунктов поселения.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования экономики администрации Вохомского муниципального района, входит:

- 1) организация и координация разработки проектов планов и программ развития Петрецовского сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- 2) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- 3) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие поселения и обеспечение его жизнедеятельности;
- 4) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики Петрецовского сельского поселения;
- 5) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов

инженерного назначения и иных объектов на территории поселения.

- 6) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов местного значения;
- 7) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики Вохомского муниципального района.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами, входит:

- 1) предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
- 2) участие в реализации поселковой земельной политики, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- 3) обеспечение и организация проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных, в том числе, посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
- 4) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления поселковым имуществом и земельными ресурсами.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы, входит:

- 1) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, предложений по внесению изменений в Правила;
- 2) подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Костромской области, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
- 3) обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки;
- 4) предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

Статья 12. Особые положения

1. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Вохомского муниципального района, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения муниципального образования Петрецовское сельское поселение в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между администрациями Петрецовского сельского поселения и Вохомского муниципального района могут быть переданы органам местного самоуправления муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления Петрецовского сельского поселения и Вохомского муниципального района (в рамках переданных полномочий) в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

ГЛАВА III. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ПЕТРЕЦОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 13. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.

1. Муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил и, срок действия которых не истек, являются действующими при наличии действующих правоустанавливающих документов на земельный участок.

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

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьи 75 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьями 67-74 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы Вохомского муниципального района может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 38 настоящих Правил) и функционирование которых наносит

несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 14. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и, на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- 1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;
- 2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:
 - а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;
 - б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 15. Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 16. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории Петрецовского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов.

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

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района.

3. 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 соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

4. Совокупность предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны.

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

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

7. Для применения видов условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 38 настоящих Правил.

8. Применительно к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков могут устанавливаться вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи. При этом более строгие ограничения, относящиеся к одинаковым параметрам (например, к высоте и этажности зданий и сооружений), являются приоритетными.

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

Статья 17. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории муниципального образования Петрецовское сельское поселение, на которые в

соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, устанавливается:

- 1) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Петрецовское сельское поселение, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;
- 2) в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Петрецовское сельское поселение, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;
- 3) в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Петрецовское сельское поселение, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;
- 4) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, - законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и Проектами зон охраны объектов культурного наследия, принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Петрецовское сельское поселение может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе

земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

4. Применительно к территориям достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Вохомский муниципальный район в соответствии с федеральными законами.

Статья 18. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования Петрецовское сельское поселение сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими Федеральными законами, законодательством Костромской области и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Петрецовского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории сельского поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

ГЛАВА IV. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

Статья 19. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования Петрецовское сельское поселение уполномочена распоряжаться администрация Вохомского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

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

2. Градостроительная подготовка земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- 1) неразделённым на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовка 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 путём подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3.4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации
3. Приобретение физическими и юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:
- 1) гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
 - 2) земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются физическим и юридическим лицами на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.
4. 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, также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
5. Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, 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.
- Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.
6. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.
7. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) определены и установлены на местности границы земельного участка;
- 2) определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);
- 3) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьей 75 настоящих Правил;
- 4) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
- 5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и Петрецовского сельского поселения;
- 2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, устанавливается градостроительным законодательством и статьями 35 и 36 настоящих Правил.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

7. Градостроительный план земельного участка, утвержденный главой Вохомского муниципального района, является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

8. Утвержденные Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 42 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств администрации Вохомского муниципального района (либо Петрецовского сельского поселения), физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Вохомского муниципального района (либо Петрецовского сельского поселения) победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом главы администрации Вохомского муниципального района.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 20. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов

местного самоуправления Вохомского муниципального района применительно к случаям:

- 1) градостроительной подготовки и формированию земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Петрецовского сельского поселения – в порядке, определенном статьями 21, 22 настоящих Правил;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:
 - для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Петрецовского сельского поселения - в порядке, определенном статьями 23, 24 настоящих Правил;
 - для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации Петрецовского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.
- 3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Петрецовского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 25 настоящих Правил;
- 4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 28 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

4. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Вохомского муниципального района с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Вохомского муниципального района.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- 1) указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);
- 2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами

применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- 3) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Вохомского муниципального района проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОАС исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и ОАС подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- 1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;
- 2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

- решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

- предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной документации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной документации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (техническому заказчику):

- 1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500 или ином масштабе, определенном ОАС;
- 2) отображенную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в

установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

- 3) отобранную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание систем инженерно – технического обеспечения;
- 4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (техническим заказчиком).

5. Заявитель (технический заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением ОАС, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленного в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определённом статьёй 38 настоящих Правил.

6. На основании решения администрации Вохомского муниципального района заявитель осуществляет подготовку документации по планировке территории.

7. Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьёй 37 настоящих Правил.

8. По завершении действий, указанных в части 7 настоящей статьи, ОАС подготавливает и направляет главе администрации Вохомского муниципального района комплект документов и заключение:

- о соответствии представленной документации и проекта градостроительного плана установленным требованиям нормативно- правовых актов, нормативно – технической документами и при этом не ущемляют прав третьих лиц;
- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава администрации Вохомского муниципального района принимает нормативный правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации в нормативном правовом акте содержатся:

- предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;
- решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставлении земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:
 - а) орган, уполномоченный на проведение торгов;
 - б) сроки подготовки документов для проведения торгов;
 - в) дата проведения торгов;
- обязательство администрации Вохомского муниципального района возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов, конкурсов, аукционов.

9. Уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района в соответствии с законодательством, статьей 31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района обеспечивает:

- 1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

10. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет Вохомского муниципального района победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой администрации Вохомского муниципального района.

11. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района заключает с победителем торгов договор купли – продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Примерные формы договоров купли – продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой администрации Вохомского муниципального района.

12. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 41-44 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Петрецовского сельского поселения

13. Администрация Вохомского муниципального района обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

14. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- 1) оплачиваются из средств бюджета Вохомского муниципального района либо администрации Петрецовского сельского поселения, а их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим и юридическим лицам для строительства;
- 2) выполняются по договорам администрации с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

15. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией муниципального района и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение администрации Вохомского муниципального района о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном частью 5 статьи 21 настоящих Правил, передаваемые ОАС подрядчику по договору.

16. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- 1) получает согласование администрации Вохомского муниципального района подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;
- 2) совместно с администрацией Вохомского муниципального района обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

5. Уполномоченный орган направляет главе администрации Вохомского муниципального района:

- 1) акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;
- 2) заключение о результатах проведенных работ;
- 3) подготовленный проект градостроительного плана земельного участка;
- 4) иные документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно – техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

6. Глава Вохомского муниципального района утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации и направлении ее на доработку. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ;
- об обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение.

7. Уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района в соответствии с земельным законодательством, статьями 30-31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает формирование земельного участка на основе проекта планировки.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

7. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, сооружений, строений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

8. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил.

4. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- 1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил;
- 2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путём их объединения, разделения) при условии:
 - получения утверждённых главой администрации Вохомского муниципального района градостроительных планов земельных участков;
 - осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления Петрецовского сельского поселения.

7. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, путем подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила, в части состава и

содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе, в форме проектов планировки соответствующей территории в соответствии с Градостроительным кодексом.

8. Органы местного самоуправления Петрецовского сельского поселения могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления Петрецовского сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;
- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления Петрецовского сельского поселения по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом поселка, настоящими Правилами.

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Петрецовского сельского поселения в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей;
- по инициативе заявителей.

2. ОАС Вохомского муниципального района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана Петрецовского сельского поселения, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства подают соответствующее заявление в администрацию Вохомского муниципального района.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Петрецовского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация Вохомского муниципального района регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Вохомского муниципального района об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Вохомского муниципального района.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Вохомского муниципального района, но не более, чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию Вохомского муниципального района материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации Вохомского муниципального района:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

7. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАС администрации Вохомского муниципального района направляет заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

Глава администрации Вохомского муниципального района в течение 10 дней со дня поступления от ОАС указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом Вохомского муниципального района, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа администрации Вохомского муниципального района по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

8. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

9. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 26. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов осуществляется на основании проекта планировки и проекта межевания территории.

2. Порядок выдачи разрешения на строительство линейных объектов, строительство и ввод их в эксплуатацию регламентируется градостроительным законодательством Российской Федерации и статьями 33-35 настоящих Правил.

3. Предоставление градостроительного плана земельного участка для размещения линейного объекта не требуется.

4. В случае если разработка проектной документации на строительство линейного объекта разрабатывалась до 20 марта 2011 года, то для выдачи разрешения на строительство и на ввод данного объекта в эксплуатацию предоставление градостроительного плана земельного участка обязательно. При этом разработка проектов планировки и межевания территории и их предоставление для получения указанных разрешений не требуется.

Статья 27. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

10. Выделение, посредством градостроительной подготовки, земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и, в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

11. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

12. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляться по инициативе:

- 1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 21 настоящих Правил;
- 2) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;
- 3) администрации Вохомского муниципального района, которая обеспечивает:
 - выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 11 данной статьи настоящих Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 31 настоящих Правил.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

5. Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 35 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

6. Проекты межевания территорий подлежат согласованию:

1) ОАС – в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях.

- 2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

7. Согласование границ земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты межевания земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 37 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

- а) границ земельных участков;
- б) при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

8. При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются ОАС Вохомского муниципального района на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

9. Утвержденный проект межевания земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы администрации Вохомского муниципального района об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального района.

10. В целях реализации права на приобретение в собственность земельного участка для эксплуатации расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в ОАС Вохомского муниципального района.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация Вохомского муниципального района обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

11. Администрация Петрецовского сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Петрецовского сельского поселения;

- решения лавы администрации Вохомского муниципального района, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке применительно к территории, подлежащей межеванию.

Уполномоченный орган обеспечивает реализацию инициатив администрации Петрецовского сельского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения

4. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки некапитальных (временных) объектов предназначенных для обслуживания населения обладает отдел архитектуры и строительства (ОАС) Вохомского муниципального района.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, утверждаемыми главой администрации муниципального района.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсной основе исключительно в краткосрочную аренду.

Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

25.Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

26.Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая

обеспечивается ОАС, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

27. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- администрации - в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального района земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

28. Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

29. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), обладает ОАС, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию Вохомского муниципального района, о создании автономных систем инженерно – технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

- 1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;
- 2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Администрация Вохомского муниципального района в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;
- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения, имеют право оспорить заключение администрации в судебном порядке.

30.Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

- о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;
- о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

31.Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления Вохомского муниципального района регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к

внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, в котором определяется:

- 1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения после завершения указанного процесса;
- 2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, включая:
 - состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
 - предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
 - порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
 - ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенными нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

9. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

10. Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА V. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 30. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – часть 1 статьи 31 настоящих Правил;
- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – часть 2 статьи 31 настоящих Правил;
- 3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 3 статьи 31 настоящих Правил;
- 4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях – часть 4 статьи 31 настоящих Правил;
- 5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 5 статьи 31 настоящих Правил.

Статья 31. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

13. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 27 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;
- могут предоставляться бесплатно решениями главы администрации муниципального района, принимаемыми по

рекомендации комиссии по земельным вопросам при утверждении градостроительных планов земельных участков – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

14. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

15. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 21, 22 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района. Права на сформированные (в порядке статей 21, 22 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава администрации муниципального района может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;
- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;
- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении главы администрации Вохомского муниципального района о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме прав (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

16. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 23-25 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных в порядке статьи 28 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним –

нормативными правовыми актами местного самоуправления муниципального района.

Статья 32. Положение о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется:

Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и, принимаемыми в соответствии с ними, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

14.Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязанности проведения публичных слушаний) документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд, путем отображения соответствующих решений в утвержденных, в установленном порядке, документах территориального планирования;
- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

15.Муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;
- б) автомобильных дорог общего пользования в границах поселковой черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселковой черты.

16.Решения об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке установленном законодательством.

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

Статья 33. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

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

- а) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных и муниципальных нужд);
- б) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

18. В соответствии с градостроительным законодательством:

- а) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планирования и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Костромской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- б) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

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

- а) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных и муниципальных нужд;
- б) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- в) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- г) карту, отображающую границы зон резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- д) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

- а) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- б) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- в) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 34. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно – технического обеспечения (линий электросвязи, водо – и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в

документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА VI. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 35. Общие положения о планировке территории

13. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами.

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

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

15. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией Вохомского района по предложению Комиссии с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей;

- а) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
 - границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
 - границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
 - границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов проходов по соответствующей территории.

- б) 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:

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

- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

- в) 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 проектом планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

- г) 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 своих участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

- а) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- б) линии градостроительного регулирования, в том числе:
а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, проходы, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно – технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

5. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, подготовка документации по планировке территории не требуется.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, а также осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка

документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Статья 36. Градостроительные планы земельных участков

13. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

14. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

15. В градостроительных планах земельных участков:

- а) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- б) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно – технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- в) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения/ сооружения;
- г) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- д) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- е) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- ж) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

16. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- б) выдачи разрешений на строительство;
- в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

ГЛАВА VII. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 37. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Петрецовского сельского поселения, Положением о публичных слушаниях Петрецовского сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- а) 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;
- б) информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания проводятся комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Положением о Комиссии в следующих случаях:

- 1) при подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
- 2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- 3) при подготовке документации по планировке территорий;

- 4) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- 5) при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

4. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей Петрецовского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

- а) по проекту Правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырех месяцев;
- б) в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более одного месяца;
- в) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – 1 месяц;
- г) по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – 1 месяц;
- д) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготавливаемых в составе документации по планировке территории – не менее одного месяца и не более трех месяцев.

Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

6. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и /или телевидению;

- объявления на официальном сайте администрации поселения;
- вывешивание объявлений в зданиях администрации и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);
- дата, время, и место проведения публичных слушаний.

Комиссия не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

8. Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

9. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации поселения. Заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

Статья 38. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию муниципального района. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500;
- 7) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных 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.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Петрецовского сельского поселения, настоящими Правилами.

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования администрация муниципального района осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и не позднее 14 дней после проведения публичных слушаний направляет их в администрацию Петрецовского сельского поселения..

6. На основании указанных рекомендаций глава администрации Петрецовского сельского поселения в течение 7 календарных дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в местной газете и размещается на официальном сайте администрации поселения.

7. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила 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.

8. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и (или) иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10. Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в администрацию Вохомского муниципального района и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- 1) соблюдают требования технических регламентов (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
- 2) допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

11. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500, разработанная проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации и имеющей свидетельство о допуске к определенным видам работ, подтверждающая соответствие отклонений от предельного параметра разрешенного строительства техническим регламентам

(санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);

- 7) общая информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.).

12. Администрация Вохомского муниципального района 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 за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

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

14. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Петрецовского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 14 календарных дней после их проведения.

15. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации Петрецовского сельского поселения в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Статья 39. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. ПРОЕКТЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТЫ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ПОДГОТОВЛЕННЫЕ В СОСТАВЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ НА ОСНОВАНИИ РЕШЕНИЯ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ ПЕТРЕЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ДО ИХ УТВЕРЖДЕНИЯ ПОДЛЕЖАТ ОБЯЗАТЕЛЬНОМУ РАССМОТРЕНИЮ НА ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно – технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требования в части того, что:
 - а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);
 - б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

4. Технический заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства обеспечивает подготовку акта о назначении публичных слушаний и информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов решаемых посредством этой документации;
- дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица ответственного за их проведение;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Срок и порядок проведения публичных слушаний установлен в статье 37 настоящих Правил.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Глава администрации Вохомского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;
- об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку.

5. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

ГЛАВА VIII. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 40. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

13. Правом производить строительные изменения недвижимости – осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного

бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения) или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 42 настоящих Правил. Исключения составляют случаи определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

15. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительством на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности разрешения на строительство не требуется.

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 67-74 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно – эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия могущие возникнуть в результате осуществления этих действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке определенном муниципальным нормативным правовым актом.

16. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 42 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 41. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. 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.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров заключаемых между застройщиками (техническими заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно – строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (техническими заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов и материалов, подготавливаемых, в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов определяется, градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов отражающих результаты инженерных изысканий определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров заключаемых между застройщиками (заказчиками и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут ответственность за результаты инженерных изысканий используемых при подготовке проектной документации и осуществления строительства в соответствии с законодательством.

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу администрации или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения не менее чем на два года, за исключением случаев предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно – технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта к сетям инженерно – технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объёмно-планировочные решения;
- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счёт средств соответствующих бюджетов;
- 12) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- 13) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов;

- 14) иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами;

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

9. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

10. Проектная документация, разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Статья 42. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

2. В границах Петрецовского сельского поселения разрешение на строительство выдаётся администрацией Вохомского муниципального района в соответствии с соглашением по передачи полномочий между сельским поселением и администрацией муниципального района, которое заключается ежегодно.

Исключениями являются случаи определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования находящихся в муниципальной собственности и линейных объектов, расположенных на земельных участках находящихся в муниципальной собственности);
- которые определены для размещения объектов капитального строительства необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной или негосударственной экспертизе, за исключением:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок – секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно – защитных зон.

Застройщик или технический заказчик либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора

аккредитованными организациями в порядке установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - пояснительная записка;
 - схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
 - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;
 - схемы, отображающие архитектурные решения;
 - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
 - проект организации строительства;
 - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случаях, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случаях реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

7. Администрация в течение 10 дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Администрация по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения решения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию муниципального района один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией муниципального района по заявлению застройщика поданного не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Разрешение на строительство объектов недвижимости составляющих государственную тайну выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 43. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или техническим заказчиком на основании

договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

4. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность

работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо, осуществляющее строительство также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- 1) государственный строительный надзор применительно к объектам, указанным, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;
- 2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

9. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполненных работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

10. В границах Петрецовского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, иных, кроме

указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, попадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства кроме государственного строительного надзора предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком, заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможен без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения требованиям технических регламентов и проектной документации.

До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведения контроля за проведением таких работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или технического заказчика, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом предъявившем замечания об указанных недостатках и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (техническому заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

26. Застройщик (технический заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования;
- пробного выпуска продукции, испытания строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (техническим заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

27. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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.

28. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требований технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ,

29. Администрация Вохомского муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

30. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, переведена безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

31. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

32. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документ государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

33. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА IX. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 45. Действия Правил по отношению к Генеральному плану Петрецовского сельского поселения, документации по планировке территории

1. Правила разработаны на основе Генерального плана Петрецовского сельского поселения и не должны ему противоречить. В случае внесения изменений в Генеральный план, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территорий, разработанная на основе Генерального плана Петрецовского сельского поселения, настоящих Правил, не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территорий Петрецовского сельского поселения может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Подготовленная новая документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных

параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для рассмотрения главой администрации Вохомского муниципального района вопроса о внесении изменений является:

- а) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Петрецовского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;
- б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов с обоснованием, что установленные Правилами положения:
 - не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
 - приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
 - препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы власти, органы местного самоуправления поселения в лице главы Петрецовского сельского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления поселения, Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, администрация Вохомского муниципального района, общественные организации, правообладатели объектов недвижимости, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 47 настоящих Правил.

Статья 47. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляется в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

4. Глава администрации Вохомского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила проводятся публичные слушания в порядке и сроки, определенные главой 37 настоящих Правил.

5. Подготовленный Комиссией по итогам публичных слушаний проект о внесении изменений в настоящие Правила направляется главе администрации Вохомского муниципального района, который не позднее 10 календарных дней принимает решение о направлении проекта в представительный орган или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

6. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

7. Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

ГЛАВА X. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ

Статья 48. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Петрецовского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

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

4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 49. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 50. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II.

КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЕТРЕЦОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 51. Общие положения о Картах градостроительного зонирования

1. На территории Петрецовского сельского поселения, выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на картах градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2. Карты градостроительного зонирования территории Петрецовского сельского поселения включают в себя:

- 1) Карту градостроительного зонирования территории Петрецовского сельского поселения (приложение 2 к настоящим Правилам);
- 2) Карты градостроительного зонирования населенных пунктов Петрецовского сельского поселения (приложение 3);
- 3) Карты границ зон с особыми условиями использования территорий (приложение 4).

3. На картах градостроительного зонирования территории населенных пунктов выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 52 настоящих Правил).

4. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения кроме территорий населенных пунктов выделены земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и территориальные зоны, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (зоны с особыми условиями использования территорий).

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны по:

- 1) экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- 2) по условиям охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

6. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

7. Границы территориальных зон на картах градостроительного зонирования территории Петрецовского сельского поселения устанавливаются по:

- 1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) административным границам поселения;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

8. Границы зон территорий общего пользования определены с учетом положений документов территориального планирования, документации по планировке территорий сельского поселения, действующей градостроительной документации.

9. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов. При этом формирование земельных участков после введения в действие настоящих Правил:

- 1) производится с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) является основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

10. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана Петрецовского сельского поселения, границами зон с особыми условиями использования территорий, сложившейся планировки территории и существующих землепользований, иными границами, отображёнными на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежат уточнению, т.е. замене условно-графической информации в соответствии с данными государственного земельного кадастра по мере поступления указанной информации по сформированным границам земельных участков.

Статья 52. Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ
Д – 1. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Д-2.1. Зона учреждений здравоохранения
Д-2.4. Зона спортивных и спортивно – зрелищных сооружений
Д– 3. Зона объектов религиозного назначения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки с земельными участками
Ж – 1. Зона многоэтажной жилой застройки
Ж – 3. Зона развития жилой застройки

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СО – 1. Зона водозаборных сооружений
СО – 2. Зона очистных сооружений
СО – 3. Зона кладбищ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ПК – 1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса
ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса
ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса
ПК – 4. Зона производственно – коммунальных объектов IV класса
ПК – 5. Зона производственно – коммунальных объектов V класса

ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р – 1. Зона открытых пространств
Р – 2. Зона природных ландшафтов

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.
СХ – 2. Зона садоводческих, огороднических и дачных объединений

граждан.

Статья 53. Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения

1. На картах градостроительного зонирования отображены, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района границы зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) охранные зоны,
- 2) санитарно-защитные зоны,
- 3) зоны охраны объектов культурного наследия,
- 4) водоохранные зоны,
- 5) зоны охраны источников питьевого водоснабжения
- 6) зоны охраняемых объектов
- 7) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

2. По назначению и способам установления границ и ограничений следует выделить две разновидности зон с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов. Это санитарно-защитные, водоохранные и иные зоны, установление которых связано с обеспечением безопасности;
- 2) зоны, границы и ограничения в пределах которых могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия, установление которых не связано с обеспечением безопасности, понимаемой в терминах федерального закона «О техническом регулировании».

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

Статья 53.1. Санитарно – защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Петрецовского сельского поселения выделены следующие санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов:

	Наименование	Р азмер, м
1	Пилорама – 100 м;	1 00
2	Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций)	3 00
3	Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов	1 00

4.	Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов	0	5
5.	Малые предприятия и цеха малой мощности по переработке мяса до 5 тонн в сутки без копчения, молока - до 10 т/сутки	0	5
6.	Малые предприятия и цеха малой мощности производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки	0	5
7.	Малые предприятия и цеха малой мощности рыбы - до 10 т/сутки	0	5
8.	Малые предприятия и цеха малой мощности предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки – 50м	0	5
9.	Склады хранения пищевых продуктов, зерна, лекарственных, промышленных и хозяйственных товаров – 50 м.	0	5
0.	1 Котельная, топливо - дрова	0	5
1.	1 Сельские кладбища – 50	0	5
2.	1 Участки компостирования ТБО	00	5
3.	1 Компостирование отходов без навоза и фекалий	00	3

Примечания. Санитарно-защитные зоны установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”.

Статья 53.2. Водоохранные зоны и прибрежные полосы

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Петрецовского сельского поселения выделены следующие водоохраные зоны:

№	Наименование	Водоохран ные зоны, м
1.	р. Вохма	200
2.	р. Ветлуга	200

2. Водоохранные зоны установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ.

3. Для остальных рек и ручьев протяженностью менее 10 километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров.

4. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса.

5. Ширина береговой полосы рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, составляет 5 метров.

6. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 54. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

Статья 54.1. Особо охраняемые природные территории

На территории Петрецовского сельского поселения располагается часть комплексного государственного природного заказника Лекомо-Заветлужского.

Лекомо-Заветлужский государственный природный заказник.

Заказник состоит из 2-х участков.

Участок 1. Площадь территории составляет 4 997,6 га (в т.ч. лесной фонд 3 441,5, земли сельскохозяйственного назначения 1 556,1 га). Болото Высокое - междуречное пространство рек Ветлуга и Леком. Ценное водно-болотное угодье в долине р. Ветлуги. Территория характеризуется высоким ландшафтным и биологическим разнообразием. Представлены экосистемы старичных озер, пойменных низинных болот, пойменных лугов, приречных влажных лесов, террасных болот переходного типа и сосновых и еловых лесов на террасах. Экосистемы с высокой долей участия широколиственных пород и неморального разнотравья. Преобладают старовозрастные лесные массивы - елово-пихтовые (возраст ели до 220 лет) с участием липы, вяза, сосновые (возраст сосны до 220 лет), березовые (до 120 лет). Флора включает более 30 видов редких охраняемых в области растений: 1 вид, занесенный в Красную книгу МСОП; 2 вида, занесенных в Красную книгу РФ; 15 видов растений из списка охраняемых в Костромской области. Орнитофауна отличается значительным разнообразием. Ценные местообитания белой куропатки, большого кроншнепа, филина (Красная книга РФ), серого журавля, длиннохвостой и бородатой неясытей (СИТЭС, Приложение II). Территория репрезентативна для долинных ландшафтов южной тайги, имеет исключительно высокое водоохранное значение. Ключевой компонент экологического каркаса бассейна р. Ветлуги.

Граница территории проходит по Вохомскому лесничеству, Крутогорскому участковому лесничеству. От северо-восточного угла кв. 42 Крутогорского лесничества на северо-восток по юго-восточной границе кв. 38 до р. Леком, далее вниз по течению по правому берегу р. Леком, до её впадения в р. Ветлуга, далее вниз по течению по правому берегу р. Ветлуги до устья р. Солотуха, далее вверх по течению по левому берегу р. Солотуха, до западной границы кв. 35, далее на север по западным границам кв. 35, 30 до северо-западного угла кв. 30, далее на восток по северным границам кв. 30, 31, до северо-восточного угла кв. 31, далее на юг по восточной границе кв. 31 до выд. 26 кв. 32, далее через кв. 32, включая выд. 26 на юго-восток до северо-западной границы кв. 37, далее на северо-восток и восток по северной границе кв. 37 до северо-восточного угла кв. 37, далее на юг по восточной границе кв. 37 до юго-восточного угла кв. 37, далее на восток по северным границам кв. 41, 42 до исходной точки.

На территории заказника запрещаются все виды рубок, кроме санитарных, запрещается охота.

Участок 2. Площадь территории составляет 5 447,3 га (в т.ч. лесной фонд 3 473,4, земли сельскохозяйственного назначения 1 690,1 га, земли запаса 283,8 га). Болото Заветлужское (левый берег р. Ветлуги). Вместе с низкой луговой поймой и руслом р. Ветлуги является продолжением предыдущей территории. Крупная пойменно-притеррасная заболоченная лесная экосистема, с участками болот низинного типа и старичными озерами на левом берегу р. Ветлуги. Территория характеризуется высоким уровнем биоразнообразия, репрезентативна для долинных ландшафтов южной тайги. Представлен широкий спектр неморальных, бореальных и болотных видов. В список видов растений и животных, входят редкие и охраняемые на территории Костромской области. Ценные местообитания большого кроншнепа, филина (Красная книга РФ), серого журавля, длиннохвостой и бородатой неясытей (СИТЭС, Приложение II). Резерват для воспроизводства охотничьих животных. Территория имеет исключительно высокое водоохранное значение. Ключевой компонент экологического каркаса бассейна р. Ветлуги.

Граница территории проходит по Пыщугскому лесничеству, Красному участковому лесничеству. От устья руч. Ипатовка вверх по течению по левому берегу р. Ветлуги до устья р. Якшанга, далее вверх по течению по правому берегу р. Якшанга до пересечения с северо-восточной границей кв. 1 Марковского участкового лесничества, Поназыревского лесничества, далее по северо-восточной и северной границам кв. 1 до юго-восточной границы кв. 35 Красного участкового лесничества Пыщугского лесничества, далее по юго-западным границам кв. 35, 34 Красного участкового лесничества, далее по южным границам кв. 33, 32, 31, 30, далее по восточной границе кв. 29 до юго-восточного угла кв. 29, далее по южной границе кв. 29, до пересечения с руч. Ипатовка, далее вниз по течению по правому берегу руч. Ипатовка (Крестовка) до исходной точки.

На территории заказника запрещаются все виды рубок, кроме санитарных, запрещается охота.

Статья 55. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые

являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 56. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Петрецовского сельского поселения

1. Настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе XI части III настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе XII части III настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков;
- 2) коэффициент использования территории;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;

- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));
- 8) максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- 12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;
- 13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

ГЛАВА XI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 57. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка в соответствующей территориальной зоне.

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

5. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

6. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

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

Статья 58. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) проезды общего пользования;
- 2) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 3) автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- 4) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 5) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- 6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

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

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории земельных участков, включая подземную часть, в одной территориальной зоне.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади земельных участков, расположенных в одной территориальной зоне если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

Статья 59. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 60. Эффективность использования территории

1. Эффективность использования территории характеризуется плотностью застройки участков территориальных зон.

2. Основными показателями плотности застройки являются:

- 1) коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- 2) коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Показатели плотности застройки участков для различных территориальных зон приведены в таблице 60.1.

Таблица 60.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилые зоны:		
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными среднеэтажными жилыми домами	0,4	1,2
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Общественно-деловые зоны		
Многофункциональная застройка	0,6	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона		
Промышленная	0,8	2,4
Коммунально-складская	0,6	1,8

*- без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

6. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

7. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

8. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

9. Границами кварталов являются красные линии.

10. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30% при соблюдении санитарно – гигиенических и противопожарных норм.

Статья 61. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Расстояние от красной линии до стен зданий, строений и сооружений должно составлять не менее 3 м.

3. От остальных границ земельных участков минимальные отступы до стен зданий, строений, сооружений должны обеспечивать нормативную инсоляцию и освещенность помещений в зданиях, расположенных на сопряженных участках, на высоте 6 метров и более в любой точке, но не менее 3 м.

4. В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий, строений и сооружений по красной линии – линии застройки квартала.

5. Размещение объектов должно соответствовать требованиям противопожарных норм.

Статья 62. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

1. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 63. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности земли. При этом поверхность земли определяется, как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

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

- 1) Генерального плана муниципального образования Петрецовское сельское поселение;

- 2) границ зон охраны объектов культурного наследия;
- 3) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- 4) видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава XII части III Правил).

5. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории Петрецовского сельского поселения, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- 1) по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;
- 2) глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

6. Для территорий объектов историко-культурного наследия на территории Петрецовского сельского поселения предельная высота зданий, строений, сооружений определяется регламентами, установленными в проектах зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 64. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками

Площадь, занимаемая этими объектами, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в границах территории Петрецовского сельского поселения (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*), приведена в таблице 64.1.

Таблица 64.1

Минимально допустимая площадь
озелененной территории земельных участков

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Многоквартирные жилые дома*	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
	Парки	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
	Пляжи	10 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
	Больничные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
0	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства (код 10400); объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).	15 % территории земельного участка
1	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	не устанавливается

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

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

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

Статья 65. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 65.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 65.1

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

/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
	Индивидуальные жилые дома, дачи	1 машино-место на земельный участок
	Многоквартирные дома *	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир

/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
	Гостиницы	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 15 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
0	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
1	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1 га территории земельного участка

* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 65.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 65.1.

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения

индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

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

- 1) капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
- 2) открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- 1) для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- 2) для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Статья 66. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- 1) вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;
- 2) вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
- 3) между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

4. Непрозрачные ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

ГЛАВА XII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

Статья 67. Градостроительные регламенты. Общественно – деловые зоны

Д – 1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Виды использования земельных участков для данной зоны приведены в таблице 67.1.

Таблица 67.1

Виды использования земельных участков зоны делового, общественного и коммерческого назначения (Д-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.8
2.		Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1

3.	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
4.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
5.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5.1
		объекты капитального	минимальные размеры земельных	

		строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Среднее и высшее	и в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 1,2 га;	3.5.2

	профессиональное образование		минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 32 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
9.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа;	4.6

			максимальный процент застройки - 50 процентов	
10.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
11.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
12.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
13.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.2

		разрешенного использования кодами 4.5-4.9	с		
14.	Развлечения	в соответствии Классификатором	с	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.8
15.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии Классификатором	с	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
16.	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения		минимальные размеры земельных участков - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2

		социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
17.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1

		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
18.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
19.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9

20.	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
21.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
22.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	и минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;	2.5

	размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
4.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
5.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2
6.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7

		объекты капитального строительства: здания и сооружения. предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
3	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.4

4	Связь	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; предельное количество этажей - 3 этажа; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.8
5	Склады	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.9
6	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.10

7	Среднеэтажная жилая застройка	размещени е жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минималън ый размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максималън ый процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минималън ое количество этажей - 3 этажа	2.5
8	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,002 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максималън ый процент застройки - 100 процентов	2.7. 1
9	Рынки	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,02 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.3

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

1. Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием и наличием большого земельного участка.

2. Собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

3. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.

4. Расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.

5. Этажность объектов капитального строительства устанавливается в соответствии с генеральным планом поселения

6. Виды использования земельных участков для зон размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения приведены в таблице 68.1.

Таблица 68.1

Виды использования земельных участков зоны учреждений здравоохранения (Д-2.1.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Стационарное медицинское обслуживание	объекты капитального строительства: больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения, прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент	3.4.

			застройки - 40 процентов	
		объекты капитального строительства: станции скорой помощи	минимальны й размер земельного участка - 0,05 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
2	Амбулаторно -поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3.4. 1
3	Санаторная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,2 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	9.2. 1
4	Коммунальн ое обслуживание	объекты капитального	минимальны й размер	3.1

		строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.

6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальны й размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест минимальны е размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 6 м;	1 3.5.

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки;	7.2

	депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
			объекты капитального строительства: дома престарелых,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га;	

		дома ребенка, детские дома	минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
2	Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного участка - 1,2 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 32 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3.5.2
3	Среднеэтажн ая жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальны й размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальн ый процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимально е количество этажей - 3 этажа	2.5

4	Амбулаторно ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	1 3.10.
5	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальны й размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов минимальны й размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	3.7

6	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
7	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
8	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
9	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	7.2

		связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны учреждений дошкольного образования (Д-2.2.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальны й размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели:	1 3.5.

		максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест
объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

		деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный и максимальный размеры земельного участка не подлежат установлению; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и	минимальны й размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальны й отступ от границ	2.5

		более квартиры на этаже)	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	5.1

		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны учреждений среднего общего образования (Д-2.3.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальны й размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	1 3.5.
			объекты капитального строительства,	минимальны е размеры земельных	

	предназначенные для начального и среднего общего образования	участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость - 1500 мест
	объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов

		образовательные кружки		
2	Коммунальн ое обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимал ьный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальны й и максимальный размеры земельного участка не подлежат установлению; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимал ьный процент застройки - 40 процентов	
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного	12. 0

			строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Ко д вида
1.		Среднеэтажн ая жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальны й размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 25 процентов;	2.5

			иные показатели: минимально е количество этажей - 3 этажа	
2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Д-2.4.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
			строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		занятий водными видами спорта		
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции	12.0

			объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.		причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	8.3
2		Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,3 га; максимальн ый размер земельного участка - 0,45 га; минимальны й отступ от границ	3.4. 1

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
4	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
5	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
6	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

Статья 69. Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения.

Д – 3. Зона объектов религиозного назначения.

В таблице 69.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 69.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов религиозного назначения (Д-3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида

1	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для автомобильного транспорта:	7.2

	земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
2.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6

Условно разрешенные виды использования: не устанавливаются

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
2		Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м;	8.3

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
4	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
5	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га;	4.6

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
6	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,12 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 9 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максима льная торговая площадь - 300 кв. м	4.4

Статья 70. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (в ред. [от 17.08.2021 №413](#))

Ж – 1. Зона застройки малоэтажными, преимущественно индивидуальными жилыми домами.

1. Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В таблице 70.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	од вида

.	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	.1
.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 4 дома	.3
.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	.5.1

		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м. на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Магазин ы	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели:	.4

			максимальная торговая площадь объекта - 300 кв. м	
.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	.3
.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Амбулат орно- поликлиническ	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га;	.4.1

	ое обслуживание		максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Коммуна льное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	.1
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Социаль ное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	.2

		пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
0.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	2.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.		для блокированной жилой застройки:	2.3

	разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	
3.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.	2	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома,	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ	3.7

		монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
3	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
4	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м;	2.7. 1

			предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
5	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
6	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
7	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
8	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов	2.1.1

Примечания:

1) Состав и площади хозяйственных построек для содержания скота и птицы принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

2) Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными и санитарными нормативами.

3) Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями.

4) Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения индивидуального (одноквартирного) блокированного жилого дома - 200 квадратных метров;

б) для размещения индивидуального (одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома - 1000 квадратных метров;

в) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 58 части II настоящих Правил.

2) минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома, расположенных в сложившейся застройке и не входящих в границы оформленных земельных участков, действующий юридический статус или физические параметры которых не позволяют сформировать участок в соответствии с требованиями указанными в подпункте 1 настоящего пункта, – 600 метров.

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 62 части II настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

6) минимальная площадь застройки жилого одноквартирного дома не менее 150 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 250 квадратных метров;

7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов бытового обслуживания (включая бани), амбулаторно-поликлинических учреждений, объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

9) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 60 части II настоящих Правил;

10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 65 части II настоящих Правил;

12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 66 части II настоящих Правил;

Ж-2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (преимущественно секционного типа)

Зона жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов до 5-и этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, а также площадки для отдыха, игр, спорта, скверы.

В таблице 70.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж-2)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
2.		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га;	2.1. 1

		этажей, включая мансардный)	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5.
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место;	

			- 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: - максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
4.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного	4.7

			участка - 0,003 га на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,3 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.4
6.	Общественно е питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,2 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.6
7.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест;	3.3

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максималън ый процент застройки - 50 процентов	
8.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максималън ый процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максималън ый процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства:	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га;	

		спортивные базы, лагеря	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
10.	1 Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	3.8

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
1. 1.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
2. 1.	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
3. 1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ	3.4. 1

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов		
4.	1	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
			объекты капитального строительства: дома престарелых,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га;	

		дома ребенка, детские дома	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов					
5.	1	Коммунальное обслуживание	<table><tr><td>объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники</td><td>минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов</td></tr><tr><td>объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг</td><td>минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов</td></tr></table>	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.1
объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов							
объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов							

6.	1	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технических сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
7.	1	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;	2.1

	размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	
2.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
3.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
4.	для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	2.6
5.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
6.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

7.	устройство площадок для празднеств и гуляний			3.6	
Условно разрешенные виды использования:					
п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1
2		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6
3		Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома,	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости;	3.7

		монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
4	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
5	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ	2.7.1

			земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
6	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
7	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.10.1

Ж – 3. Зона развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

В таблице 70.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне развития жилой застройки (Ж-3)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
	1.	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1
	2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов	2.1 .1

3.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 10 домов	2.3
4.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей;	2.5

			максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
5.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5 .1

		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

		числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,3 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.4
9.	Общественн ое питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,1 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.6

			предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
0.1	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
1.1	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

		теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.	1 Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6

3.	1	Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.8
4.	1	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
5.	1	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	4.5

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4 .1
7.	1 Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2

		граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минималън ый размер земельного участка - 0,04 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максималън ый процент застройки - 40 процентов	
8.	1 Коммунально е обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минималън ый размер земельного участка - 0,001 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максималън ый процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема	минималън ый размер земельного участка - 0,04 га; минималън ый отступ от границ	

		физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	1 Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
0.	2 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
3.	для блокированной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
4.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
5.	для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок;	2.6

	размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	
6.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
7.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
8.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
9.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
			объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости;	

		местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
2	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	8.3
3	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,002 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	2.7.1
4	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
5	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.10.1
6	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.2

Статья 71. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО – 1. Зона водозаборных сооружений.

1. Зона СО – 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных

сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

2. Выбор типа и схемы размещения водозаборных сооружений производится исходя из геологических, гидрологических и санитарных условий территории.

3. Водозаборы должны располагаться вне промышленной и жилой зон.

4. В таблице 71.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне водозаборных сооружений (СО – 1)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Общее использование водными объектами	Водозаборные сооружения	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	11.1
2	Специальное использование водными объектами	Аэрологические станции Метеостанции и Насосные станции	минимальный размер земельного участка - 0,01 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	11.2

3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений)	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 7 м; максимальный процент застройки - 60 процентов	3	11.

Вспомогательные виды разрешенного использования: неустанавливаются.

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО – 2. Зона очистных сооружений

1. Зона СО – 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

2. В таблице 71.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне очистных сооружений (СО-2)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	6.1

	гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	6.8

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО - 3. Зона кладбищ

1. Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2. Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 300 метров.

Размер санитарно-защитной зоны:

- 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га;
- 300 м - при площади кладбища от 10 до 20 га и вновь создаваемых;
- 100 м - при площади кладбища 10 га и менее.

3. В таблице 71.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.3

Виды использования земельных участков

и объектов капитального строительства в зоне кладбищ (СО – 3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Параметры использования	Код вида
1.	Ритуальная деятельность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 40 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	12.1

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 10 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков	12.0

			предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		открытые автостоянки для посетителей и работников кладбищ; площадки для хозяйственных целей	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименовани е объектов капитального строительства	Параметры использования	Ко д вида
1		Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент застройки - 50 процентов	3.3
2		Обеспечени е внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж;	8.3

			максимальны й процент застройки - 40 процентов	
3	Магазины	в соответствии Классификатором	максимальны й размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальны й процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальна я торговая площадь объекта - 300 кв. м	4.4

Статья 72. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

ПК–1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса вредности

1. Зона ПК–1 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий I класса вредности (санитарно-защитная зона 1000 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов I класса вредности (ПК–1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименов ание объектов капитального строительства	Предельн ые параметры	Ко д вида

1	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	0	6.
2	Фармацевтическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	3.1	6.
3	Нефтехимическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент	5	6.

			застройки - 60 процентов	
4	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	2 6.
5	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	2.1 6.
6	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	3 6.

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
7	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	7 6.
8	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	4 6.
9	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ	6 6.

			земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов		
0.	1	Связь	в соответствии с Классификаторо м	для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; для объектов капитального строительства: максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов; иные показатели:	8 6.

			установле ние размера санитарно- защитных зон в местах размещения передающих радиотехнически х объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитн ым излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитно го излучения радиочастот	
1. 1.	1 Склады	размещен ие сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственн ых комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилищ а и	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 5 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	9 6.

		нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов			
2.	1	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	11 6.
3.	1	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	1 4.
4.	1	Обеспечение деятельности в области	в соответствии с	минимальный размер земельного	9.1 3.

	гидрометеорологии и смежных с ней областях	Классификатором	участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
5.	1 Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3 8.
6.	1 Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	1 3.

		станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники		
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
7.	1 Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7. 2

		внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения				
8.	1	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	9	4.
9.	1	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	7.1	2.
0.	2	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	5	7.

			реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
			размещен ие зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	
			минималь ный размер земельного участка - 0,002 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельно е количество этажей - 3 этажа; максималь ный процент застройки - 100 процентов	
1.	2	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификаторо м	4. 9.1
			минималь ный размер земельного участка - 0,1 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельна я высота зданий - 10,5 м; максималь ный процент застройки - 50 процентов	
2.	2	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификаторо м	12 .0
			минималь ные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	

			реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественн ое питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2- 0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.6

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1.0
5	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельных участков - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ	4.4

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	

ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса вредности

1. Зона ПК–2 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий не выше II класса вредности с санитарно-защитной зоной 500 метров. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов II класса вредности (ПК–2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
.	1	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент	6.0

			застройки - 60 процентов	
2	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.2
3	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.2.1
4	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	6.3

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
5	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	6.7
6	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от	6.4

			границ земельного участка - 3 м; предельн ое количество этажей - 9 этажей; максима льный процент застройки - 60 процентов	
7	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатор ом	максима льный размер земельного участка - 25 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельн ое количество этажей - 9 этажей; максима льный процент застройки - 60 процентов	6.6
8	Связь	в соответствии с Классификатор ом	для объектов капитального строительства: максима льный размер земельного участка - 25 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельн ое количество этажей - 9 этажей; максима льный процент застройки - 60 процентов;	6.8

			иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от	6.9

		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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
0.	1 Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	4.1

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
1.	1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	3.9.1
			минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2.	1	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	8.3
			минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	1	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные	3.1
			минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ	

			станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
			объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	1	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	7.2

		пассажиров, а также обеспечивающих их работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	максимальный процент застройки - 40 процентов	
5.	1 Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
6.	1 Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество	2.7.1

			этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
7.	1 Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.5
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
8.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9.1

			предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов		
9.	1	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0
0	2	Воздушный транспорт	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.4

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки;	7.2

	депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.	2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	5.1

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га;	3.4.1

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
4	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.1 0
5	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса вредности

1. Зона ПК–3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз III класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно защитной зоной 300 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих

производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов III класса вредности (ПК–3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
2		Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	6.2

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
3	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6. 2.1
4	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6. 3
5	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество	6. 7

		объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
6	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.4
7	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га;	6.6

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
8	Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по	8 6.

			электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	9 6.

		доки, нефтехранилищ а и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольствен ные склады, за исключением железнодорожн ых перевалочных складов			
0.	1	Деловое управление	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 4 этажа; максималь ный процент застройки - 40 процентов	1 4.
1.	1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 8 этажей; максималь ный процент	9.1 3.

			застройки - 50 процентов	
2.	1 Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 2 этажа; максималь ный процент застройки - 40 процентов	3 8.
3.	1 Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи , трансформаторн ые подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минималь ный размер земельного участка - 0,001 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельно е количество этажей - 2 этажа; максималь ный процент застройки - 100 процентов	1 3.
		объекты капитального строительства: здания и помещения,	минималь ный размер земельного участка - 0,04 га;	

		предназначенны е для приема физических и юридических лиц в связи с предоставление м им коммунальных услуг	минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельна я высота зданий - 11 м; максималь ный процент застройки - 40 процентов	
4.	1 Автомобильный транспорт	размещен ие автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещен ие зданий и сооружений, предназначенны х для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенны х для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минималь ный размер земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 4 этажа; максималь ный процент застройки - 40 процентов	2 7.
5.	1 Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ	9 4.

			земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 3 этажа; максималь ный процент застройки - 50 процентов	
6.	1 Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минималь ный размер земельного участка - 0,002 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельно е количество этажей - 2 этажа; максималь ный процент застройки - 100 процентов	2. 7.1
7.	1 Трубопроводный транспорт	размещен ие нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минималь ные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	5 7.
		размещен ие зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов,	минималь ный размер земельного участка - 0,002 га; минималь ный отступ от	

		водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
8.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4. 9.1
9.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12 .0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта:	7.2

	земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.	2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	5.1

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га;	3.4.1

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
4	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.1
5	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 4. Зона производственно – коммунальных предприятий IV класса вредности.

1. Зона ПК–4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз IV класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 100 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного

использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.4 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.4

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов IV класса вредности (ПК–4)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
2.		Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; предельное количество этажей - 9 этажей; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.8

			максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
3.	Склады	е размещения сооружений,	максимальный размер	6.9

		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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
4.	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.11
5.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	4.1

			участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
6.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальн ый размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	3.9. 1
7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторны е подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные	минимальн ый размер земельного участка - 0,001 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	3.1

		станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники		
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимал ьный размер земельного участка - 0,04 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимал ьный процент застройки - 40 процентов	
8.	Автомобильны й транспорт	размещени е автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещени е зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность	минимал ьный размер земельного участка - 0,02 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимал ьный процент застройки - 40 процентов	7.2

		дорожного движения		
9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,02 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максималън ый процент застройки - 50 процентов	4.9
0. 1	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,002 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максималън ый процент застройки - 100 процентов	2.7. 1
1. 1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,002 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максималън ый процент	3.10 .1

			застройки - 100 процентов	
2.	1 Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальн ый размер земельного участка - 0,02 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	8.3
3.	1 Трубопроводн ый транспорт	размещени е нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальн ые и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.5
		размещени е зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальн ый размер земельного участка - 0,002 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент	

			застройки - 100 процентов		
4.	1	Энергетика	размещени е объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальн ый размер земельного участка - 25 га; минимáln ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.7
5.	1	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимáln ый размер земельного участка - 0,1 га; минимáln ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.9. 1
6.	1	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимáln ые и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	12.0

			реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10
6.		размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент	4.7

			застройки - 40 процентов	
2	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
3	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

		спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.10. 2
5	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.3

		торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
6	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
8	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади;	4.4

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максималъ ный процент застройки - 50 процентов	

ПК – 5. Зона производственно-коммунальных предприятий V класса вредности

1. Зона ПК-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.5 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.5

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов V класса вредности (ПК–5)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименова ние объектов капитального строительства	Предельны е параметры	Код вида
1.	Производствен ная деятельность	в соответствии с Классификаторо м	минимальн ый размер земельного участка - 0,06 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	6.0

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
2.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.9
3.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.1

			предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.9. 1
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.10 .1
6.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ	8.3

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	

8.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
10.	1. Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ	2.7.1

			земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
1.	1	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.5
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
2.	1	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ	6.7

		электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
3.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9. 1
4.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида

1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10
6.	размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.7
2	Общественн ое питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ые размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2- 0,25 га;	4.6

			- от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
3	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.10.2
5	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3

6	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
8	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент	4.4

			застройки - 50 процентов	

Статья 73. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

Р – 1. Зоны рекреационно-ландшафтных территорий.

1. Зона Р–1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

2. Виды использования территорий данной зоны устанавливаются согласно проектам парков, садов, скверов, бульваров.

3. В таблице 73.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Природно-познавательный туризм	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 5 процентов	5.2
2		Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Ко д вида
1.	Общественно е питание	в соответствии с Классификаторо м	максимальн ый размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4. 6
2.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,4 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4. 4
3.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев,	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ	3. 6

		выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Поля для гольфа или конных прогулок	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 5 процентов	5.
5.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.

		строения, сооружения, площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для занятий водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ	3. 7

		школы, семинарии, духовные училища	земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
7.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7. 2

		дорожного движения		
8.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3. 1
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 40 процентов	8. 3

0.	1	Обслуживани е автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	9	4.

Р – 2. Зона санитарно – защитного озеленения.

1. Зона санитарно–защитного озеленения Р–2 предназначена для уменьшения химического, биологического и физического воздействия от автомагистралей, гаражей, автостоянок, и уменьшающего эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта санитарно-защитных зон по расчёту.

3. В таблице 73.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне санитарно – защитного озеленения (Р-2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Ко д вида
1	1	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификаторо м	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12. 0

2	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	Коммунальное обслуживание: объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	3.1

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

Статья 74. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны. СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.

1. Зона сельскохозяйственного использования СХ – 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении видов разрешенного использования недвижимости, приведенных в таблице 74.1.

Таблица 74.1

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.2
2		Овощеводство	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.3
3		Садоводство	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	1.5

4	Научное обеспечение сельского хозяйства	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	4	1.1
5	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	5	1.1
6	Обеспечение сельскохозяйственного производства	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	8	1.1

7	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
3.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Параметры использования	Код вида
1	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент	6.9

		производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	застройки - 60 процентов	
2	Рынки	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3
3	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4

4	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
5	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	7.2

		обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	максимальный процент застройки - 40 процентов	
6	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
7	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта планировки и действующих градостроительных нормативов.

Статья 75. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 67-74 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 45 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 56 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 43 и 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах и водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52 – ФЗ « О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;

- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;

- положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

- санитарно–эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)

2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно–защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения». М., 1989 г.

13. 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» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно – защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий»
- предприятий пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские дошкольные учреждения;
- лечебно–профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 37 и 38 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно – исследовательские лаборатории;
- спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадок и санитарно – защитных зон.

14. Водоохранные зоны выделяются с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, озер, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой

канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 20 метров для всех объектов):

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

- указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

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 25 и 26 настоящих Правил:

- озеленение территории;

- малые формы и элементы благоустройства;

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранных режимов;

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

15. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

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

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

автостоянка (стоянка для автомобилей) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

автостоянка надземная закрытого типа - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы);

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

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статьях 67-74 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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;

водоохранная зона - территория, 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;

генеральный план сельского поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования сельского поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального

планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительное зонирование - зонирование территорий сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), 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 государственных или 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;

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;

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

жилой дом блокированный - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

жилой дом индивидуальный - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

жилой дом малоэтажный – жилой дом высотой до 4-х этажей включительно;

жилой дом многоэтажный – жилой дом высотой от 5-ти этажей и выше;

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

Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

жилой район - структурный элемент селитебной территории;
заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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

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

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

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

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктура – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа;

капитальный ремонт объектов капитального строительства(за исключением объектов линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их

элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

квартал сохраняемой застройки - квартал, на территории которого при проектировании планировки и застройки замена и (или) новое строительство составляют не более 25% фонда существующей застройки;

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);

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

плотность застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

коэффициент озеленения - отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах);

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, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов

федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяется Президентом Российской Федерации;

объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъектов Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

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 их малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических характеристик;

озелененные территории - искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; озелененные площади на территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения;

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

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

земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

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

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;

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей, схем и определяющая 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, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный

ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

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

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

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

саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – саморегулируемые организации) – некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющие инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

санитарно-защитные зоны – специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

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

строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство

(за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

улица - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

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;

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

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с

определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Приложение №6
к постановлению администрации
Вохомского муниципального района
От 29.06.2021 г. №333

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЛАПШИНСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОХОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПОЛНЕНЫ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ
ОБЛАСТНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ОБЕСПЕЧЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЙ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ ДОКУМЕНТАМИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ».**

ОСТАВ ПРОЕКТА.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ:

ЧАСТЬ I.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛАПШИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ

	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	О	ПРАВИЛАХ
I.		ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ		
II.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	О	РЕГУЛИРОВАНИИ
		ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ		
		МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛАПШИНСКОЕ		
		СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ		
III.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	ОБ	ИСПОЛЬЗОВАНИИ
		ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО		
		СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО		
		ОБРАЗОВАНИЯ ЛАПШИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ		
IV	ГЛАВА	ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ		
		ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ		
		И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ		
		ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ		
V	ГЛАВА	О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ	В	СФЕРЕ
		ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ		
VII	ГЛАВА	ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ		

VIII	ГЛАВА	СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
IX	ГЛАВА	ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
X.	ГЛАВА	КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ
	<u>ЧАСТЬ II.</u>	
	КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЛАПШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	
	<u>ЧАСТЬ III.</u>	
	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
XI.	ГЛАВА	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
XII.	ГЛАВА	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:

9. Карта градостроительного зонирования Лапшинского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области, совмещенная со схемой планировочных ограничений.

М 1:25000.

10. Схема градостроительного зонирования населенных пунктов, совмещенная со схемой планировочных ограничений

М 1:5000.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ		10
<u>ЧАСТЬ I.</u> ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛАПШИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ		
I.	ГЛАВА ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	11
1.	Статья Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Лапшинское сельское поселение	11
2.	Статья Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.	13

3.	Статья	Содержание и сфера применения Правил.	24
4.	Статья	Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки	26
5.	Статья	Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	27
II.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛАПШИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	28
6.	Статья	Полномочия Совета депутатов Лапшинского сельского поселения в области землепользования и застройки	28
7.	Статья	Полномочия главы Лапшинского сельского поселения в области землепользования и застройки.	28
8.	Статья	Полномочия администрации Лапшинского сельского поселения в области землепользования и застройки	30
9.	Статья	Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	31
10.	Статья	Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия	32
11.	Статья	Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	34
12.	Статья	Особые положения	38
III.	ГЛАВА	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛАПШИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	38
13.	Статья	Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.	38
14.	Статья	Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.	39
15.	Статья	Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.	41
16.	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	41
17	Статья	Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	43
18	Статья	Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	45

IV	ГЛАВА	ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ	45
19	Статья	Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам	45
20	Статья	Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков	49
21	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	50
22	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Лапшинского сельского поселения	55
23	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости	57
24	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органами местного самоуправления Лапшинского сельского поселения	58
25	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства	59
26	Статья	Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов	62
27	Статья	Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки.	63
28	Статья	Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим	67

	лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения	
29	Статья Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству, реконструкции объектов	67
V	ГЛАВА О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	71
30	Статья Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель	71
31	Статья Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям	72
32	Статья Положения о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	74
33	Статья Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд	75
34	Статья Условия установления публичных сервитутов	76
VI	ГЛАВА ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	77
35	Статья Общие положения о планировке территории	77
36	Статья Градостроительные планы земельных участков	80
VII	ГЛАВА ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ	82
37	Статья Общие положения о публичных слушаниях	82
38	Статья Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	85
39	Статья Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории	88
VIII	ГЛАВА СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	91
40	Статья Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	91
41	Статья Подготовка проектной документации	93

42	Статья	Выдача разрешения на строительство	97
43.	Статья	Строительство, реконструкция	101
44	Статья	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	106
IX	ГЛАВА	ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА	110
45	Статья	Действия Правил по отношению к Генеральному плану Лапшинского сельского поселения, документации по планировке территории	110
46	Статья	Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	111
47	Статья	Порядок внесения изменений в настоящие Правила	111
X.	ГЛАВА	КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ	112
48	Статья	Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	112
49	Статья	Контроль за использованием объектов недвижимости	113
50	Статья	Ответственность за нарушение Правил	113
<u>ЧАСТЬ II.</u> КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЛАПШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ			
51	Статья	Общие положения о картах градостроительного зонирования	115
52	Статья	Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	117
53	Статья	Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные на картах градостроительного зонирования поселения	119
53.1	Статья	Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов	120
53.2	Статья	Водоохранные зоны и прибрежные полос	121
54	Статья	Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	122
55	Статья	Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются	122
<u>ЧАСТЬ III.</u> ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ			
56	Статья	Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального	124

		строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Лапшинского сельского поселения	
XI.	ГЛАВА	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	125
57	Статья	Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства	125
58	Статья	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	127
59	Статья	Минимальная площадь земельных участков	128
60	Статья	Эффективность использования территории	128
61	Статья	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	130
62	Статья	Минимальные выступы зданий, строений, сооружений	131
63	Статья	Максимальная высота зданий, сооружений	131
64	Статья	Минимальная доля озеленения территорий земельных участков	132
65	Статья	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	134
66	Статья	Максимальная высота ограждений земельных участков	136
XII	ГЛАВА	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ	
67	Статья	Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	136

68	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	138
69	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения	140
70	Статья	Градостроительные регламенты. Жилые зоны	140
71	Статья	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	144
72	Статья	Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны	147
73	Статья	Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны	154
74	Статья	Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования	155
75	Статья	Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	156

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки Лапшинского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Костромской области, Уставом Лапшинского сельского поселения Вохомского муниципального района Костромской области, в соответствии с положениями Генерального плана муниципального образования Лапшинское сельское поселение, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛАПШИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования Лапшинское сельское поселение

1. Настоящие Правила, в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительной деятельности, устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории муниципального образования Лапшинское сельское поселение, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Установленный Правилами порядок использования и застройки территории муниципального образования регламентирует деятельность по использованию и осуществлению изменений разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах

территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования, входящих в состав настоящих Правил.

3. Правила вводятся в следующих целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе Генерального плана муниципального образования Лапшинское сельское поселение, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов историко-культурного наследия;
- 2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий территорий населенных пунктов сельского поселения;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;
- 4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство объектов недвижимости, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;
- 5) соблюдение всеми субъектами градостроительной деятельности ограничений и запретов, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организацией территории, 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;
- 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- 7) предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;
- 8) предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;
- 10) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройки, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

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 среды;
- 2) иными нормативными правовыми актами муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению физическими и юридическими лицами, органами государственной власти, органами местного самоуправления и их должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на всей территории муниципального образования Лапшинское сельское поселение.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

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

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной

проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

автостоянка (стоянка для автомобилей) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

автостоянка надземная закрытого типа - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы);

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

виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статьях 67-74 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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;

водоохранная зона - территория, 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;

генеральный план сельского поселения - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования сельского поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

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

градостроительное зонирование - зонирование территорий сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях),

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 государственных или 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;

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;

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

жилой дом блокированный - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

жилой дом индивидуальный - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи;

жилой дом малоэтажный – жилой дом высотой до 4-х этажей включительно;

жилой дом многоэтажный – жилой дом высотой от 5-ти этажей и выше;

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

Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

жилой район - структурный элемент селитебной территории;

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение

инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

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

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

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктура – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа;

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

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

квартал сохраняемой застройки - квартал, на территории которого при проектировании планировки и застройки замена и (или) новое строительство составляют не более 25% фонда существующей застройки;

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);

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

плотность застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

коэффициент озеленения - отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах);

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, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

микрорайон (квартал) - структурный элемент жилой застройки;

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

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства;

объекты федерального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяется Президентом Российской Федерации;

объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъектов Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения – объекты капитального строительства, иные объекты и территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

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 их малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических характеристик;

озелененные территории - искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар; озелененные площади на территории жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения;

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

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

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

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;

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

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей, схем и определяющая 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, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного,

отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

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

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

саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – саморегулируемые организации) – некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющие инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

санитарно-защитные зоны – специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

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

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

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения

объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

улица - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

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;

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

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмотки не менее чем на два метра).

Статья 3. Содержание и сфера применения Правил.

1. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) порядок использования и застройки территории сельского поселения;
- 3) карту зонирования поселения и карты градостроительного зонирования отдельных населенных пунктов, имеющих относительно сложное зонирование;
- 4) градостроительные регламенты.

6. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения обеспечивается:

- 1) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и ее утверждении;
- 2) при подготовке градостроительных планов земельных участков;
- 3) при проведении экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
- 4) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- 5) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- 6) при установлении публичных сервитутов;
- 7) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- 8) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 9) при изменении вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и объекта и капитального строительства.

3. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- 1) ремонт существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

- 2) реставрацию зданий и сооружений;
- 3) текущий ремонт зданий и сооружений;
- 4) внутренние перепланировки и переоборудование;
- 5) замену инженерного и технологического оборудования;
- 6) внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

4. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти. Установивших эти ограничения, в том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- 1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим 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) нормативами градостроительного проектирования Костромской области;
- 3) иными нормативными правовыми актами Лапшинского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой администрации Лапшинского сельского поселения с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории поселения либо к различным частям территории.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Главой Лапшинского сельского поселения утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки).

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется на основе положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане муниципального образования Лапшинское сельское поселение, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Порядок подготовки проекта Правил, установлен статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Утверждение Правил землепользования и застройки представительным органом местного самоуправления регулируется статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательными приложениями к проекту Правил

землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 5. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

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

Администрация муниципального образования Лапшинское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- 2) открытой продажи их копий;
- 3) информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- 4) предоставления Правил в библиотеках Лапшинского сельского поселения;
- 5) помещения Правил в сети Интернет;
- 6) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в администрации сельского поселения;
- 7) предоставления органом, уполномоченным 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.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке главы VII настоящих Правил.

ГЛАВА II. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛАПШИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 6. Полномочия Совета депутатов Лапшинского сельского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов Лапшинского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области

градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;

- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) утверждение Генерального плана, Правил землепользования и застройки Лапшинского сельского поселения;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 5) установление ставок земельного налога и арендной платы;
- 6) осуществление, в пределах своей компетенции, контроля за исполнением настоящих Правил всеми субъектами градостроительной деятельности на территории Лапшинского сельского поселения;
- 7) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Полномочия главы Лапшинского сельского поселения в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям главы Лапшинского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных актов в области регулирования землепользования и застройки;
- 2) принятие решения о подготовке проекта Генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений;
- 3) с учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана;
- 4) принятие решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила;
- 5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- 6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно –разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 7) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ;
- 8) принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством;

- 9) предоставление в установленном порядке земельных участков;
- 10) принятие решения о развитии застроенной территории;
- 11) резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах поселения для муниципальных нужд;
- 12) установление публичных сервитутов, в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 13) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий установленных законодательством;
- 14) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
- 15) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Статья 8. Полномочия администрации Лапшинского сельского поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации Лапшинского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) подготовка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
- 2) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации;
- 3) организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 4) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации поселения;
- 6) подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства;
- 7) участие в работе комиссии по землепользованию и застройке, подготовка градостроительных заключений о возможности или невозможности размещения объекта капитального строительства на земельном участке;
- 8) участие в выносе в натуру красных линий и других линий градостроительного регулирования, высотных отметок, осей

- зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;
- 9) контроль за соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции;
 - 10) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения муниципальными правовыми актами Главы поселения.

Статья 9. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Лапшинское сельское поселение (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации Вохомского муниципального района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. В состав Комиссии с правом решающего голоса входит равное число депутатов и должностных лиц администрации Вохомского муниципального района и Лапшинского сельского поселения.

3. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением Главы Лапшинского сельского поселения.

4. К полномочиям комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом РФ и главой IX настоящих Правил;
- 2) подготовка заключений о внесении изменения в настоящие Правила;
- 3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки;
- 4) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) организует проведение публичных слушаний в случае и порядке, определенных Градостроительным кодексом и настоящими Правилами;
- 6) подготавливает Главам муниципального района и поселения заключения о результатах публичных слушаний;
- 7) обеспечивает подготовку и публикацию информационных сообщений о проведении публичных слушаний по вопросам определенным в главе VII настоящих Правил.
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами Главы Лапшинского сельского поселения.

Статья 10. Субъекты отношений в сфере землепользования и застройки и их действия

1. Субъектами отношений в сфере землепользования и застройки на территории Лапшинского сельского поселения являются администрация

Костромской области, муниципальные образования Вохомский муниципальный район и Лапшинского сельское поселение, физические и юридические лица.

2. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Костромского муниципального района регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- 1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Вохомского муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- 2) обращаются в администрацию Вохомского муниципального района с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые участки;
- 3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- 4) владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
- 5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

3. К указанным в части 2 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- 1) возведение строений (некапитальных объектов) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (посредством торгов – аукционов, конкурсов);
- 2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;
- 3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

4. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

6. Лица, осуществляющие на территории Лапшинского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 11. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- 1) администрация Вохомского муниципального района (уполномоченные главой администрации структурные подразделения администрации Вохомского муниципального района);
- 2) иные уполномоченные органы.

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

- 1) предоставляют по запросу Комиссии заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- 2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела архитектуры, строительства (далее ОАС) Вохомского муниципального района входит:

- 1) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для

использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

- 2) проверка документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;
- 3) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 36 настоящих Правил;
- 4) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- 5) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам выдачи разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного использования объектов недвижимости и разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства до выдачи разрешений на строительство;
- 6) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- 7) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- 8) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОАС.

4. Градостроительный совет (далее Совет), являющийся консультативным органом при руководителе ОАС, осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым в установленном порядке. На заседания Совета могут приглашаться лица, не являющиеся его членами.

Задачами Совета являются:

- 1) рассмотрение на своих заседаниях программ и концепций, методических разработок в целях устойчивого развития территории поселения;
- 2) рассмотрение архитектурных проектных решений с целью сохранения и творческого развития самобытной среды поселения;
- 3) рассмотрение проектных предложений в области градостроительства и архитектуры с целью совершенствования и повышения качества архитектурно-планировочных, инженерно-технических и конструктивных решений зданий и сооружений на территории поселения.

В соответствии с задачами Совет рассматривает:

- 1) проекты документов территориального планирования, градостроительного зонирования, проекты планировки;
- 2) проектную документацию на строительство объектов гражданского и промышленного назначения, проекты благоустройства территории;
- 3) предложения по развитию жилищного и иного строительства в поселении;
- 4) предложения по внедрению энергосберегающих технологий в строительстве;
- 5) мероприятия и программы архитектурно-художественного оформления населённых пунктов поселения.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования экономики администрации Вохомского муниципального района, входит:

- 1) организация и координация разработки проектов планов и программ развития Лапшинского сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;
- 2) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;
- 3) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально – экономическое развитие поселения и обеспечение его жизнедеятельности;
- 4) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики Лапшинского сельского поселения;
- 5) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально – бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории поселения.
- 6) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ, строительства объектов местного значения;
- 7) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики Вохомского муниципального района.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами, входит:

- 1) предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
- 2) участие в реализации поселковой земельной политики, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;
- 3) обеспечение и организация проведения торгов, аукционов, конкурсов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных, в том числе, посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
- 4) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления поселковым имуществом и земельными ресурсами.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы, входит:

- 1) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, предложений по внесению изменений в Правила;
- 2) подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Костромской области, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;
- 3) обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки;
- 4) предоставление Комиссии заключений по вопросам ее деятельности;
- 5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

Статья 12. Особые положения

1. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления Вохомского муниципального района, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения муниципального образования Лапшинское сельское поселение в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между администрациями Лапшинского сельского поселения и Вохомского муниципального района могут быть переданы органам местного самоуправления муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления Лапшинского сельского поселения и Вохомского муниципального района (в рамках переданных полномочий) в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

ГЛАВА III. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ЛАПШИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Статья 13. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.

1. Муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил и, срок действия которых не истек, являются действующими при наличии действующих правоустанавливающих документов на земельный участок.

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

- 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьи 75 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьями 67-74 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы Вохомского муниципального района может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 38 настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 14. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и, на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- 1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;
- 2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

- а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;
- б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 15. Особенности использования земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участках в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 16. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории Лапшинского сельского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов.

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

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района.

3. 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 соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

4. Совокупность предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны.

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

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

7. Для применения видов условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 38 настоящих Правил.

8. Применительно к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков могут устанавливаться вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

9. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи. При этом более строгие ограничения, относящиеся к одинаковым параметрам (например, к высоте и этажности зданий и сооружений), являются приоритетными.

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

Статья 17. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории муниципального образования Лапшинское сельское поселение, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, устанавливается:

- 1) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Лапшинское сельское поселение, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;
- 2) в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Лапшинское сельское поселение, издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;
- 3) в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - законами Костромской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Лапшинское сельское поселение, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;
- 4) в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, - законодательством Российской Федерации об охране объектов

культурного наследия и Проектами зон охраны объектов культурного наследия, принятыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и муниципального образования Лапшинское сельское поселение может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

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

4. Применительно к территориям достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченным органом самоуправления муниципального образования Вохомский муниципальный район в соответствии с федеральными законами.

Статья 18. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования Лапшинское сельское поселение сельского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими Федеральными законами, законодательством Костромской области и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Лапшинского сельского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории сельского поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное

разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

ГЛАВА IV. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

Статья 19. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. В соответствии с земельным законодательством до разграничения государственной собственности на землю подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования Лапшинское сельское поселение уполномочена распоряжаться администрация Вохомского муниципального района, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

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

2. Градостроительная подготовка земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- 1) неразделённым на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовка 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 путём подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3.4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации

3. Приобретение физическими и юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- 1) гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
- 2) земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются физическим и юридическим лицами на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

4. 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, также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, 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.

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

6. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

7. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) определены и установлены на местности границы земельного участка;
- 2) определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);
- 3) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьей 75 настоящих Правил;
- 4) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
- 5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района и Лапшинского сельского поселения;
- 2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, устанавливается градостроительным законодательством и статьями 35 и 36 настоящих Правил.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 840 от 29.12.2005 г.)

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

7. Градостроительный план земельного участка, утвержденный главой Вохомского муниципального района, является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета и последующей государственной регистрации прав на сформированные земельные участки.

8. Утвержденные Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 42 настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых

планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств администрации Вохомского муниципального района (либо Лапшинского сельского поселения), физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации Вохомского муниципального района (либо Лапшинского сельского поселения) победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом главы администрации Вохомского муниципального района.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 20. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков

1. Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательствами, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Костромского муниципального района применительно к случаям:

- 1) градостроительной подготовки и формированию земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, администрации Лапшинского сельского поселения – в порядке, определенном статьями 21, 22 настоящих Правил;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:
 - для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, администрации Лапшинского сельского поселения - в порядке, определенном статьями 23, 24 настоящих Правил;
 - для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, администрации Лапшинского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.
- 3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей, администрации Лапшинского сельского поселения – в порядке, определенном статьей 25 настоящих Правил;
- 4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных

для обслуживания населения – в порядке, определенном статьей 28 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

5. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Вохомского муниципального района с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Вохомского муниципального района.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- 1) указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);
- 2) указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;
- 3) содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Вохомского муниципального района проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной ОАС исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и ОАС подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

- 1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;
- 2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:
 - решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;
 - предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной документации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в

установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски не достижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной документации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (техническому заказчику):

- 1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1: 500 или ином масштабе, определенном ОАС;
- 2) отображенную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;
- 3) отображенную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание систем инженерно – технического обеспечения;
- 4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (техническим заказчиком).

5. Заявитель (технический заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания – в соответствии с заключением ОАС, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленного в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с

правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьёй 38 настоящих Правил.

6. На основании решения администрации Вохомского муниципального района заявитель осуществляет подготовку документации по планировке территории.

7. Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном статьёй 37 настоящих Правил.

8. По завершении действий, указанных в части 7 настоящей статьи, ОАС подготавливает и направляет главе администрации Вохомского муниципального района комплект документов и заключение:

- о соответствии представленной документации и проекта градостроительного плана установленным требованиям нормативно-правовых актов, нормативно – технической документами и при этом не ущемляют прав третьих лиц;
- материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии.

Глава администрации Вохомского муниципального района принимает нормативный правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации в нормативном правовом акте содержатся:

- предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;
- решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставлении земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов – аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:
 - а) орган, уполномоченный на проведение торгов;
 - б) сроки подготовки документов для проведения торгов;
 - в) дата проведения торгов;
- обязательство администрации Вохомского муниципального района возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов, конкурсов, аукционов.

9. Уполномоченный орган администрации Костромского муниципального района в соответствии с законодательством, статьёй 31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района обеспечивает:

- 1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли – продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

10. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет Вохомского муниципального района победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой администрации Вохомского муниципального района.

11. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района заключает с победителем торгов договор купли – продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Примерные формы договоров купли – продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, утверждаются главой администрации Вохомского муниципального района.

12. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 41-44 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 22. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Лапшинского сельского поселения

17. Администрация Вохомского муниципального района обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

18. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

- 1) оплачиваются из средств бюджета Вохомского муниципального района либо администрации Лапшинского

сельского поселения, а их стоимость включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитывается при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим и юридическим лицам для строительства;

- 2) выполняются по договорам администрации с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством.

19. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между администрацией муниципального района и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение администрации Вохомского муниципального района о способе действий по планировке территории – посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания
- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном частью 5 статьи 21 настоящих Правил, передаваемые ОАС подрядчику по договору.

20. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- 1) получает согласование администрации Вохомского муниципального района подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;
- 2) совместно с администрацией Вохомского муниципального района обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами;

5. Уполномоченный орган направляет главе администрации Вохомского муниципального района:

- 1) акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;
- 2) заключение о результатах проведенных работ;
- 3) подготовленный проект градостроительного плана земельного участка;
- 4) иные документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно – техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

6. Глава Вохомского муниципального района утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации и направлении ее на доработку. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

- о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ;
- об обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение.

7. Уполномоченный орган администрации Вохомского муниципального района в соответствии с земельным законодательством, статьями 30-31 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает формирование земельного участка на основе проекта планировки.

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

9. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, сооружений, строений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

10. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;
- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил.

4. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

- 1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков, в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 41-44 настоящих Правил;
- 2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путём их объединения, разделения) при условии:
 - получения утверждённых главой администрации Вохомского муниципального района градостроительных планов земельных участков;
 - осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления Лапшинского сельского поселения.

9. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, путем подготовки и предоставления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила, в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе, в форме проектов планировки соответствующей территории в соответствии с Градостроительным кодексом.

10. Органы местного самоуправления Лапшинского сельского поселения могут проявить инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;
- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива органов местного самоуправления Лапшинского сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;
- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления Лапшинского сельского поселения по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом поселка, настоящими Правилами.

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Лапшинского сельского поселения в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей;
- по инициативе заявителей.

2. ОАС Вохомского муниципального района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана Лапшинского сельского поселения, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:
 - а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
 - б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.
- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного

строительства подают соответствующее заявление в администрацию Вохомского муниципального района.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Лапшинского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация Вохомского муниципального района регистрирует заявление в день его поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Костромского муниципального района об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в пункте 4 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;
- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Вохомского муниципального района.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Вохомского муниципального района, но не более, чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в администрацию Вохомского муниципального района материалы и данные, указанные в пункте 4 настоящей статьи, а также обязательства администрации Вохомского муниципального района:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);
- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка – в случае, если заявитель не стал победителем аукциона.

7. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия ОАС администрации Вохомского муниципального района

направляет заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

Глава администрации Вохомского муниципального района в течение 10 дней со дня поступления от ОАС указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом Вохомского муниципального района, принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации, намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;
- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;
- о назначении уполномоченного органа администрации Вохомского муниципального района по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;
- о дате проведения аукциона.

8. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

9. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 26. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для строительства линейных объектов осуществляется на основании проекта планировки и проекта межевания территории.

2. Порядок выдачи разрешения на строительство линейных объектов, строительство и ввод их в эксплуатацию регламентируется градостроительным законодательством Российской Федерации и статьями 33-35 настоящих Правил.

3. Предоставление градостроительного плана земельного участка для размещения линейного объекта не требуется.

4. В случае если разработка проектной документации на строительство линейного объекта разрабатывалась до 20 марта 2011 года, то для выдачи разрешения на строительство и на ввод данного объекта в эксплуатацию предоставление градостроительного плана земельного участка обязательно. При этом разработка проектов планировки и межевания территории и их предоставление для получения указанных разрешений не требуется.

Статья 27. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

13. Выделение, посредством градостроительной подготовки, земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и, в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

14. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

15. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляться по инициативе:

- 1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства – в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 21 настоящих Правил;
- 2) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;
- 3) администрации Вохомского муниципального района, которая обеспечивает:
 - выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 11 данной статьи настоящих Правил;
 - градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 31 настоящих Правил.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

5. Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 35 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

6. Проекты межевания территорий подлежат согласованию:

- 1) ОАС – в части соответствия:
 - а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам – на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);
 - б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
 - в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
 - г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
 - д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях.
- 2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

7. Согласование границ земельных участков с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты межевания земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 37 настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

- а) границ земельных участков;
- б) при необходимости – границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

8. При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются ОАС Вохомского муниципального

района на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

9. Утвержденный проект межевания земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

- землеустроительных работ;
- возведения ограждений земельного участка – если такие действия не запрещены решением главы администрации муниципального района об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального района.

10. В целях реализации права на приобретение в собственность земельного участка для эксплуатации расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в ОАС Вохомского муниципального района.

В соответствии с законодательством и пунктом 3 настоящей статьи администрация Вохомского муниципального района обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

11. Администрация Лапшинского сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана, графика) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Лапшинского сельского поселения;
- решения главы администрации Вохомского муниципального района, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке применительно к территории, подлежащей межеванию.

Уполномоченный орган обеспечивает реализацию инициатив администрации Лапшинского сельского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки объектов, предназначенных для обслуживания населения

5. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для установки некапитальных (временных) объектов предназначенных для обслуживания населения

обладает отдел архитектуры и строительства (ОАС) Вохомского муниципального района.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, утверждаемыми главой администрации муниципального района.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсной основе исключительно в краткосрочную аренду.

Статья 29. Градостроительная подготовка земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

32.Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

33.Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается ОАС, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;
- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

34.Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- администрации - в случаях подготовки по инициативе администрации муниципального района земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости – в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

35. Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения, в части содержания предоставленных ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

36. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения), обладает ОАС, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в администрацию Вохомского муниципального района, о создании автономных систем инженерно – технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

- 1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;
- 2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Администрация Вохомского муниципального района в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;
- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим, юридическим лицам

земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно – технического обеспечения, имеют право оспорить заключение администрации в судебном порядке.

37.Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы:

- о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;
- о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости – в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

38.Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросом о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно – технического обеспечения.

В соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом органов местного самоуправления Вохомского муниципального района регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения, в котором определяется:

- 1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения после завершения указанного процесса;
- 2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно – технического обеспечения общего пользования, включая:
 - состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;
- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;
- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

39. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенными нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

9. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

10. Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА V. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 30. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов – часть 1 статьи 31 настоящих Правил;

- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – часть 2 статьи 31 настоящих Правил;
- 3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 3 статьи 31 настоящих Правил;
- 4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях – часть 4 статьи 31 настоящих Правил;
- 5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися – часть 5 статьи 31 настоящих Правил.

Статья 31. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

17. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 27 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательствами. Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;
- могут предоставляться бесплатно решениями главы администрации муниципального района, принимаемыми по рекомендации комиссии по земельным вопросам при утверждении градостроительных планов земельных участков – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

18. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

19. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 21, 22 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района. Права на сформированные (в порядке статей 21, 22 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах - аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава администрации муниципального района может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;
- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;
- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в постановлении главы администрации Вохомского муниципального района о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме прав (собственности или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

20. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 23-25 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков выделенных в порядке статьи 28 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами местного самоуправления муниципального района.

Статья 32. Положение о порядке изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется: Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и, принимаемыми в соответствии с ними, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

18. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и

муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд, путем отображения соответствующих решений в утвержденных, в установленном порядке, документах территориального планирования;
- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

19. Муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло-, и водоснабжения муниципального значения;
- б) автомобильных дорог общего пользования в границах поселковой черты, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселковой черты.

20. Решения об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке установленном законодательством.

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

Статья 33. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Вохомского муниципального района.

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

- а) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных и муниципальных нужд);
- б) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

23. В соответствии с градостроительным законодательством:

- а) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планирования и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Костромской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- б) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

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

- а) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных и муниципальных нужд;
- б) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- в) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- г) карту, отображающую границы зон резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- д) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей,

владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

- а) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- б) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- в) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 34. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Вохомского муниципального района имеют право устанавливать, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно – технического обеспечения (линий электросвязи, водо – и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами.

ГЛАВА VI. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 35. Общие положения о планировке территории

17. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Костромской области, настоящими Правилами.

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

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

19. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией Вохомского района по предложению Комиссии с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей;

- а) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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

- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов проходов по соответствующей территории.

- б) 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:

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

- границы зон действия публичных сервитутов;

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

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

- в) 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

проектом планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

- г) 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 своих участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

- а) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- б) линии градостроительного регулирования, в том числе:
 - а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, проходы, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
 - б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
 - в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно – технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
 - г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
 - д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

5. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

6. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, подготовка документации по планировке территории не требуется.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, а также осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Статья 36. Градостроительные планы земельных участков

17. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

18. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
- 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не

соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

19. В градостроительных планах земельных участков:

- а) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- б) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно – технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- в) фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения/ сооружения;
- г) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
- д) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- е) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- ж) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

20. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
- б) выдачи разрешений на строительство;
- в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

ГЛАВА VII. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 37. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Лапшинского сельского поселения, Положением о публичных слушаниях Лапшинского сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- а) 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;
- б) информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией Вохомского муниципального района по вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания проводятся комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки в порядке, определяемом Положением о Комиссии в следующих случаях:

- 1) при подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
- 2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- 3) при подготовке документации по планировке территорий;
- 4) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- 5) при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

4. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, исчисляемые со дня оповещения жителей Лапшинского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний, составляют:

- а) по проекту Правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырех месяцев;
- б) в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более одного месяца;
- в) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или

объектов капитального строительства –
1 месяц;

- г) по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – 1 месяц;
- д) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготавливаемых в составе документации по планировке территории – не менее одного месяца и не более трёх месяцев.

Акт о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В акте о назначении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

6. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и /или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации поселения;
- вывешивание объявлений в зданиях администрации и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);
- дата, время, и место проведения публичных слушаний.

Комиссия не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

8. Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и

публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

9. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе администрации поселения. Заключение подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

Статья 38. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию муниципального района. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500;
- 7) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных 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.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности, Уставом Лапшинского сельского поселения, настоящими Правилами.

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования администрация муниципального района осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и не позднее 14 дней после проведения публичных слушаний направляет их в администрацию Лапшинского сельского поселения..

6. На основании указанных рекомендаций глава администрации Лапшинского сельского поселения в течение 7 календарных дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в местной газете и размещается на официальном сайте администрации поселения.

7. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила 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.

8. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и (или) иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

10. Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в администрацию Вохомского муниципального района и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- 1) соблюдают требования технических регламентов (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);

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

11. К заявлению прилагаются:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (для физических лиц);
- 2) копия свидетельства о регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия правоустанавливающего документа на земельный участок;
- 4) копии правоустанавливающих документов на объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке;
- 5) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица (в случае обращения представителя заявителя);
- 6) схема 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.) в масштабе 1:500, разработанная проектной организацией, являющейся членом саморегулируемой организации и имеющей свидетельство о допуске к определенным видам работ, подтверждающая соответствие отклонений от предельного параметра разрешенного строительства техническим регламентам (санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и иные требования);
- 7) общая информация о планируемых отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.п.).

12. Администрация Вохомского муниципального района 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 за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

14. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Лапшинского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 14 календарных дней после их проведения.

15. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации Лапшинского сельского поселения в течение 7 календарных дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Статья 39. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы администрации Лапшинского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно – технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требования в части того, что:
 - а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади определенной на основе нормативов действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);
 - б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

4. Технический заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства обеспечивает подготовку акта о назначении публичных слушаний и информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов решаемых посредством этой документации;
- дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица ответственного за их проведение;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов

недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Срок и порядок проведения публичных слушаний установлен в статье 37 настоящих Правил.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Глава администрации муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;
- об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку.

5. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

ГЛАВА VIII. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Статья 40. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 42 настоящих Правил. Исключения составляют случаи определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним – частью 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

19. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительством на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Костромской области о градостроительной деятельности разрешения на строительство не требуется.

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 67-74 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно – эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия могущие возникнуть в результате осуществления этих действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке определенном муниципальным нормативным правовым актом.

20. Разрешение на строительство предоставляется в порядке определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 42 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 41. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. 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.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров заключаемых между застройщиками (техническими заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно – строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (техническими заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов и материалов, подготавливаемых, в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов определяется, градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

- 1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- 3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

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

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов отражающих результаты инженерных изысканий определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров заключаемых между застройщиками (заказчиками и физическими, юридическими лицами

(исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут ответственность за результаты инженерных изысканий используемых при подготовке проектной документации и осуществления строительства в соответствии с законодательством.

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения без взимания платы в течение 14 дней по запросу администрации или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения не менее чем на два года, за исключением случаев предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно – технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно – технического обеспечения обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта к сетям инженерно – технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- 1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
- 2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- 3) архитектурные решения;
- 4) конструктивные и объёмно-планировочные решения;

- 5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
- 11) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счёт средств соответствующих бюджетов;
- 12) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- 13) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений, сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов;
- 14) иная документация в случаях предусмотренных федеральными законами;

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

9. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

10. Проектная документация, разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно – техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Статья 42. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

2. В границах Лапшинского сельского поселения разрешение на строительство выдаётся администрацией Вохомского муниципального района в соответствии с соглашением по передачи полномочий между сельским поселением и администрацией муниципального района, которое заключается ежегодно.

Исключениями являются случаи определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования находящихся в муниципальной собственности и линейных объектов, расположенных на земельных участках находящихся в муниципальной собственности);
- которые определены для размещения объектов капитального строительства необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной или негосударственной экспертизе, за исключением:

- 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
- 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок – секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
- 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
- 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно – защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно – защитных зон.

Застройщик или технический заказчик либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - пояснительная записка;
 - схема планировочной организации земельного участка выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
 - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах

красных линий утвержденных градостроительной документацией по планировке территории – применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно – технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно – технического обеспечения;
- проект организации строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случаях, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случаях реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

7. Администрация в течение 10 дней со дня со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Администрация по заявлению застройщика может выдавать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения решения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию муниципального района один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией муниципального района по заявлению застройщика поданного не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Разрешение на строительство объектов недвижимости составляющих государственную тайну выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 43. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемые застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановлении более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов

капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

4. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда. Лицо, осуществляющее строительство также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства представителей застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных

недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- 1) государственный строительный надзор применительно к объектам, указанным, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 8 настоящей статьи;
- 2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке части 11 настоящей статьи.

9. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполненных работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

10. В границах Лапшинского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, попадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании

указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства кроме государственного строительного надзора предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком, заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможен без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения застройщик или технический заказчик может потребовать проведения контроля за

проведением таких работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно – технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других конструкций и участков сетей инженерно – технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или технического заказчика, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом предъявившем замечания об указанных недостатках и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (техническому заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно – эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

- журнал авторского надзора представителей организации подготовившей проектную документацию – в случаях ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно – технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструируемого объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

34. Застройщик (технический заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта – соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ, опробований и испытаний инженерных систем объекта, индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования;
- пробного выпуска продукции, испытания строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (техническим заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

35. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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.

36. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство (лицом,

осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществлении строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

- 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требований технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащённости объекта капитального строительства приборами учёта используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ,

37. Администрация Вохомского муниципального района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

38. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на

строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, переведена безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

39. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

40. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документ государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

41. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

ГЛАВА IX. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 45. Действия Правил по отношению к Генеральному плану Лапшинского сельского поселения, документации по планировке территории

1. Правила разработаны на основе Генерального плана Лапшинского сельского поселения и не должны ему противоречить. В случае внесения изменений в Генеральный план, соответствующие изменения должны быть внесены в настоящие Правила.

2. Документация по планировке территорий, разработанная на основе Генерального плана Лапшинского сельского поселения, настоящих Правил, не должна им противоречить.

3. Ранее разработанная и нереализованная документация по планировке территорий Лапшинского сельского поселения может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Подготовленная новая документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 46. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для рассмотрения главой администрации Вохомского муниципального района вопроса о внесении изменений является:

- а) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Лапшинского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;
- б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов с обоснованием, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы власти, органы местного самоуправления поселения в лице главы Лапшинского сельского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления поселения, Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки, администрация Вохомского муниципального района, общественные организации, правообладатели объектов недвижимости, юридические и физические лица в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 47 настоящих Правил.

Статья 47. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном для подготовки и утверждения Правил.

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения направляется в Комиссию.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления обращения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Вохомского муниципального района.

4. Глава администрации Вохомского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила проводятся публичные слушания в порядке и сроки, определенные главой 37 настоящих Правил.

5. Подготовленный Комиссией по итогам публичных слушаний проект о внесении изменений в настоящие Правила направляется главе администрации Вохомского муниципального района, который не позднее 10 календарных дней принимает решение о направлении проекта в представительный орган или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

6. Изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в средствах массовой информации.

7. Изменения в градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены при наличии положительного заключения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки.

ГЛАВА X. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ

Статья 48. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Лапшинского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае, если применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

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

4. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 49. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 50. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II.
КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЛАПШИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 51. Общие положения о Картах градостроительного зонирования

1. На территории Лапшинского сельского поселения, выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на картах градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2. Карты градостроительного зонирования территории Лапшинского сельского поселения включают в себя:

- 1) Карту градостроительного зонирования территории Лапшинского сельского поселения (приложение 1 к настоящим Правилам);
- 2) Карты градостроительного зонирования населенных пунктов Лапшинского сельского поселения (приложение 2);
- 3) Карты границ зон с особыми условиями использования территорий (приложение 3).

3. На картах градостроительного зонирования территории населенных пунктов выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 52 настоящих Правил).

4. На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения кроме территорий населенных пунктов выделены земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, и территориальные зоны, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (зоны с особыми условиями использования территорий).

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны по:

- 1) экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) по условиям охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

6. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

7. Границы территориальных зон на картах градостроительного зонирования территории Лапшинского сельского поселения устанавливаются по:

- 1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) административным границам поселения;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

8. Границы зон территорий общего пользования определены с учетом положений документов территориального планирования, документации по планировке территорий сельского поселения, действующей градостроительной документации.

9. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов. При этом формирование земельных участков после введения в действие настоящих Правил:

- 1) производится с учетом установленных границ территориальных зон;
- 2) является основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

10. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана Лапшинского сельского поселения, границами зон с особыми условиями использования территорий, сложившейся планировки территории и существующих землепользований, иными границами, отображенными на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежат уточнению, т.е. замене условно-графической

информации в соответствии с данными государственного земельного кадастра по мере поступления указанной информации по сформированным границам земельных участков.

Статья 52. Перечень территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО – ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

Д – 1. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Д-2.1. Зона учреждений здравоохранения

Д-2.4. Зона спортивных и спортивно – зрелищных сооружений

Д– 3. Зона объектов религиозного назначения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж – 1. Зона индивидуальной жилой застройки с земельными участками

Ж – 1. Зона многоэтажной жилой застройки

Ж – 3. Зона развития жилой застройки

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СО – 1. Зона водозаборных сооружений

СО – 2. Зона очистных сооружений

СО – 3. Зона кладбищ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ПК – 1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса

ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса

ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса

ПК – 4. Зона производственно – коммунальных объектов IV класса

ПК – 5. Зона производственно – коммунальных объектов V класса

ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р – 1. Зона открытых пространств

Р – 2. Зона природных ландшафтов

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.

СХ – 2. Зона садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан.

Статья 53. Зоны с особыми условиями использования территорий, выделенных на карте градостроительного зонирования поселения

1. На картах градостроительного зонирования отображены, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Костромской области и Вохомского муниципального района границы зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) охранные зоны,
- 2) санитарно-защитные зоны,

- 3) зоны охраны объектов культурного наследия,
- 4) водоохранные зоны,
- 5) зоны охраны источников питьевого водоснабжения
- 6) зоны охраняемых объектов
- 7) границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

2. По назначению и способам установления границ и ограничений следует выделить две разновидности зон с особыми условиями использования территории:

- 1) зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов. Это санитарно-защитные, водоохранные и иные зоны, установление которых связано с обеспечением безопасности;
- 2) зоны, границы и ограничения в пределах которых могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия, установление которых не связано с обеспечением безопасности, понимаемой в терминах федерального закона «О техническом регулировании».

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

Статья 53.1. Санитарно – защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Лапшинского сельского поселения выделены следующие санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, сооружений и иных объектов:

п/п	Наименование	Р азмер, м
	Коровник	3 00
	Ферма КРС	3 00
	Очистные сооружения	1 00
	Пилорама	1 00
	СПК «Победа» д. Ерусалим	3 00
	СПК «Большевик» с. Покров	3 00
	СПК «Маручатский» д. Макарята	1 00

	Котельная, топливо - дрова	0	5
	Кладбище	0	5
	Открытая площадка (свалка отходов) с грунтовым покрытием с. Лапшино	00	5
	Открытая площадка (свалка отходов) с грунтовым покрытием д. Ерусалим	00	5
	Открытая площадка (свалка отходов) с грунтовым покрытием с. Покров	00	5
	Открытая площадка (свалка отходов) с грунтовым покрытием д. Окинята	00	5
	Открытая площадка (свалка отходов) с грунтовым покрытием д. Макарята	00	5

Примечания. Санитарно-защитные зоны установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Статья 53.2. Водоохранные зоны и прибрежные полосы

1. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий Лапшинского сельского поселения выделены следующие водоохранные зоны:

№п/п	Наименование	Размер м	
		Водоохран ные зоны, м	Прибреж ные защитные полосы, м
.	р. Вохма	00 2	0 5
.	р. Вочь	00 2	0 5
.	р. Большой Паговец	00 1	0 5
.	р. Малый Паговец	00 1	0 5
.	р. Истопница	00 1	0 5
.	р. Красная	0 5	0 5
.	р. Ратчина	0 5	0 5
.	р. Даровица	0 5	0 5
.	р. Хрещевка	0 5	0 5
0.	р. Кортюг	0 5	0 5
1.	р. Долгая	0 5	0 5

2. Водоохранные зоны установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 г. № 74-ФЗ.

3. Для остальных рек и ручьев протяженностью менее 10 километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 метров.

4. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса.

5. Ширина береговой полосы рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, составляет 5 метров.

6. Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 54. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

Статья 55. Территории, на которые градостроительные регламенты не распространяются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Костромской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 56. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Лапшинского сельского поселения

1. Настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон и к отдельным территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и (или) к группам территориальных зон, приведены в главе XI части III настоящих Правил. Градостроительные регламенты относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе XII части III настоящих Правил.

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

- 1) минимальная площадь земельных участков;
- 2) коэффициент использования территории;
- 3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- 4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- 5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- 6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь объектов не жилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные));

- 8) максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- 9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- 10) минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- 11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- 12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки;
- 13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки.

ГЛАВА XI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 57. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади территории соответствующего земельного участка в соответствующей территориальной зоне.

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

5. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

6. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

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

Статья 58. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) проезды общего пользования;
- 2) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 3) автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 4) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 5) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- 6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- 7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- 8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

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

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории земельных участков, включая подземную часть, в одной территориальной зоне.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25 % общей площади земельных участков, расположенных в одной территориальной зоне если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

Статья 59. Минимальная площадь земельного участка

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

Статья 60. Эффективность использования территории

1. Эффективность использования территории характеризуется плотностью застройки участков территориальных зон.

2. Основными показателями плотности застройки являются:

- 1) коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- 2) коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Показатели плотности застройки участков для различных территориальных зон приведены в таблице 60.1.

Таблица 60.1

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилые зоны:		
Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка многоквартирными среднеэтажными жилыми домами	0,4	1,2
Тоже - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности и блокированными жилыми домами без участков	0,4	0,7
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Общественно-деловые зоны		
Многофункциональная застройка	0,6	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная зона		
Промышленная	0,8	2,4
Коммунально-складская	0,6	1,8

*- без учета опытных полей и полигонов, резервных территорий и санитарно-защитных зон.

6. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

7. Для производственных зон указанные коэффициенты приведены для кварталов производственной застройки, включающей один или несколько объектов.

8. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

9. Границами кварталов являются красные линии.

10. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания - при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30% при соблюдении санитарно – гигиенических и противопожарных норм.

Статья 61. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Расстояние от красной линии до стен зданий, строений и сооружений должно составлять не менее 3 м.

3. От остальных границ земельных участков минимальные отступы до стен зданий, строений, сооружений должны обеспечивать нормативную инсоляцию и освещенность помещений в зданиях, расположенных на сопряженных участках, на высоте 6 метров и более в любой точке, но не менее 3 м.

4. В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий, строений и сооружений по красной линии – линии застройки квартала.

5. Размещение объектов должно соответствовать требованиям противопожарных норм.

Статья 62. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

Статья 63. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности земли. При этом поверхность земли определяется, как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

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

- 1) Генерального плана муниципального образования Лапшинское сельское поселение;
- 2) границ зон охраны объектов культурного наследия;
- 3) максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- 4) видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для

соответствующей территориальной зоны, определяющие максимальную высоту зданий, строений и сооружений (глава XII части III Правил).

5. Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории Лапшинского сельского поселения, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:

- 1) по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;
- 2) глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.

Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.

6. Для территорий объектов историко-культурного наследия на территории Лапшинского сельского поселения предельная высота зданий, строений, сооружений определяется регламентами, установленными в проектах зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 64. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

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

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками

Площадь, занимаемая этими объектами, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в границах территории Лапшинского сельского поселения (в соответствии с СНИП 2.07.01-89*), приведена в таблице 64.1.

Таблица 64.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Многоквартирные жилые дома*	17 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га;

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
		90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
	Парки	95 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
	Пляжи	10 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га
	Больничные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60 % территории земельного участка
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50 % территории земельного участка
	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40 % территории земельного участка
0	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства	15 % территории земельного участка

/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	(код 10400); объектов сельскохозяйственного использования (коды 13100, 13200, 13300, 13500); объектов транспорта (коды 14200, 14500).	
1	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта,	не устанавливается

* - нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках.

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

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

Статья 65. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 65.1 для видов использования, расположенных на территории всех зон.

Таблица 65.1

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

/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
	Индивидуальные жилые дома, дачи	1 машино-место на земельный участок
	Многоквартирные дома *	1 машино-место на 100 квадратных метров общей площади квартир
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся

/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
	Гостиницы	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 15 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 15 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 30 койко-мест, а также 1 машино-место на 15 работников
0	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
1	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1 га территории земельного участка

* - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

2. Для видов использования, не указанных в таблице 65.1, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 65.1.

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

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

- 1) капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
- 2) открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на

земельном участке или на иных земельных участках (стоянках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- 1) для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- 2) для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

Статья 66. Максимальная высота ограждений земельных участков

1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- 1) вдоль транспортных магистралей - 2,5 метров;
- 2) вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
- 3) между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

4. Непрозрачные ограждения вдоль транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

ГЛАВА XII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ

Статья 67. Градостроительные регламенты. Общественно – деловые зоны

Д – 1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Виды использования земельных участков для данной зоны приведены в таблице 67.1.

Таблица 67.1

Виды использования земельных участков зоны делового, общественного и коммерческого назначения (Д-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.8
2.		Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
3.		Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	4.5

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
5.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5.1
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место;	

			- 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
			объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	
6.	Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 1,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 32 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.5.2

7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
9.	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
10.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	3.3

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
11.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
12.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
13.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.2
14.	Развлечения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ	4.8

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
15.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
16.	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих	минимальные размеры земельных участков - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2

		граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
17.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м;	

		предоставлением им коммунальных услуг	максимальный процент застройки - 40 процентов	
18.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
19.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
20.	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.10

		конгрессной деятельности	предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	
21.	Объекты придорожного сервиса	в соответствии Классификатором	с минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
22.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии Классификатором	с и минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5

2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
4.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
5.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2
6.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименова ние объектов капитального строительства	Предельны е параметры	Код вида
1.	1	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минималън ый размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минималън ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максималън ый процент застройки - 50 процентов	3.7
			объекты капитального строительства: здания и сооружения. предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и	минималън ый размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минималън ый отступ от границ	

		послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
2	Производствен ная деятельность	в соответствии с Классификаторо м	минималън ый размер земельного участка - 0,02 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.0
3	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,02 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.4
4	Связь	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,002 га; предельное количество этажей - 3 этажа;	6.8

			минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	
5	Склады	в соответствии с Классификатором	минимальн ый размер земельного участка - 0,02 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.9
6	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальн ый размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3.10 .1
7	Среднеэтажная жилая застройка	размещени е жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых	минимальн ый размер земельного участка на одну квартиру (без площади	2.5

		пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
8	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7. 1
9	Рынки	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент	4.3

		застройки - 40 процентов	

Статья 68. Градостроительные регламенты. Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

1. Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием и наличием большого земельного участка.

2. Собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

3. Размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.

4. Расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.

5. Этажность объектов капитального строительства устанавливается в соответствии с генеральным планом поселения

6. Виды использования земельных участков для зон размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения приведены в таблице 68.1.

Таблица 68.1

Виды использования земельных участков зоны учреждений здравоохранения (Д-2.1.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Стационарное медицинское обслуживание	объекты капитального строительства: больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения, прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	2 3.4.
			объекты капитального	минимальный размер	

		строительства: станции скорой помощи	земельного участка - 0,05 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
2	Амбулаторно -поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	1 3.4.
3	Санаторная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,2 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	1 9.2.
4	Коммунальн ое обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ	3.1

		сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
5	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0
6	Дошкольное, начальное и	объекты капитального строительства,	минимальный размер земельного участка	3.5.1

	среднее общее образование	предназначенные для дошкольного образования	- 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальны е размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент

		застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
	объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
			объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

			предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Среднее и высшее профессиональное образование	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 1,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 32 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.5.2
3	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
4	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка	3.10.1

			участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальны й размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальны й размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	

6	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
7	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
8	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
9	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически	минимальный размер земельного участка - 0,02 га;	7.2

		связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны учреждений дошкольного образования (Д-2.2.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальны й размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели:	1 3.5.

		максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест
объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

		деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный и максимальный размеры земельного участка не подлежат установлению; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ	2.5

		более квартиры на этаже)	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	5.1

		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны учреждений среднего общего образования (Д-2.3.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальны й размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	1 3.5.
			объекты капитального строительства,	минимальны е размеры земельных	

		предназначенные для начального и среднего общего образования	участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальна я вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

		образовательные кружки		
2	Коммунальн ое обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальны й размер земельного участка - 0,001 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимал ьный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальны й и максимальный размеры земельного участка не подлежат установлению; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимал ьный процент застройки - 40 процентов	
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного	12. 0

			строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
2.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Ко д вида
1.		Среднеэтажн ая жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальны й размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 25 процентов;	2.5

			иные показатели: минимально е количество этажей - 3 этажа	
2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	

Виды использования земельных участков зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (Д-2.4.)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
			строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	

		занятий водными видами спорта		
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции	12.0

			объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательный вид разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.		причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	8.3
2		Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,3 га; максимальн ый размер земельного участка - 0,45 га; минимальны й отступ от границ	3.4. 1

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
4	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
5	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
6	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

Статья 69. Градостроительные регламенты. Зоны объектов религиозного назначения.

Д – 3. Зона объектов религиозного назначения.

В таблице 69.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 69.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов религиозного назначения (Д-3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида

1	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для автомобильного транспорта:	7.2

	земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
2.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6

Условно разрешенные виды использования: не устанавливаются

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
2	.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 5 м;	8.3

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
4	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
5	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га;	4.6

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
6	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,12 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 9 м; максимальн ый процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максима льная торговая площадь - 300 кв. м	4.4

Статья 70. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (в ред. [от 17.08.2021 №413](#))

Ж – 1. Зона застройки малоэтажными, преимущественно индивидуальными жилыми домами.

1. Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В таблице 70.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-1)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	од вида

.	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	.1
.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 4 дома	.3
.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	.5.1

		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м. на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Магазин ы	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 40 процентов; иные показатели:	.4

			максимальная торговая площадь объекта - 300 кв. м	
.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	.3
.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Амбулат орно- поликлиническ	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га;	.4.1

	ое обслуживание		максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Коммуна льное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	.1
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
.	Социаль ное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	.2

		пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
0.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	2.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.		для блокированной жилой застройки:	2.3

	разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	
3.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2.	2	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома,	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ	3.7

		монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
3	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
4	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м;	2.7. 1

			предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
5	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
6	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
7	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
8	Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9.1
9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов	2.1.1

Примечания:

1) Состав и площади хозяйственных построек для содержания скота и птицы принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка и учетом санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

2) Размеры земельных участков под площадки мусоросборников определяются в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными и санитарными нормативами.

3) Допускается пристраивать к усадебным домам помещения для скота и птицы с изоляцией от жилых комнат тремя подсобными помещениями.

4) Перед зданиями (кроме школ и детских дошкольных учреждений) необходимо предусматривать места для парковки автотранспорта, если иное не предусмотрено градостроительной документацией.

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

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для размещения индивидуального (одноквартирного) блокированного жилого дома - 200 квадратных метров;

б) для размещения индивидуального (одноквартирного) отдельно стоящего жилого дома - 1000 квадратных метров;

в) для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 58 части II настоящих Правил.

2) минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома, расположенных в сложившейся застройке и не входящих в границы оформленных земельных участков, действующий юридический статус или физические параметры которых не позволяют сформировать участок в соответствии с требованиями указанными в подпункте 1 настоящего пункта, – 600 метров.

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 метра;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 62 части II настоящих Правил;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

6) минимальная площадь застройки жилого одноквартирного дома не менее 150 квадратных метров, максимальная площадь застройки — не более 250 квадратных метров;

7) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 43 части II настоящих Правил;

8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов бытового обслуживания (включая бани), амбулаторно-поликлинических учреждений, объектов крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.п. объектов) без трибун для зрителей, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

9) коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки устанавливается в соответствии со статьей 60 части II настоящих Правил;

10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 части II настоящих Правил;

11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 65 части II настоящих Правил;

12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 66 части II настоящих Правил;

Ж-2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (преимущественно секционного типа)

Зона жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов до 5-и этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, а также площадки для отдыха, игр, спорта, скверы.

В таблице 70.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж-2)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	2.5
2.		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га;	2.1. 1

		этажей, включая мансардный)	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5.
		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место;	

			- 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 30 процентов; иные показатели: - максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
4.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного	4.7

			участка - 0,003 га на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,3 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.4
6.	Общественно е питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,2 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.6
7.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест;	3.3

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максималън ый процент застройки - 50 процентов	
8.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максималън ый процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максималън ый процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства:	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га;	

		спортивные базы, лагеря	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6
10.	1 Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	3.8

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
1. 1.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
2. 1.	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.5
3. 1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ	3.4. 1

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов		
4.	1	Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2
			объекты капитального строительства: дома престарелых,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га;	

		дома ребенка, детские дома	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
5.	1 Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.1

6.	1	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
7.	1	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;	2.1

	размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	
2.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
3.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
4.	для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	2.6
5.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
6.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1

7.	устройство площадок для празднеств и гуляний			3.6	
Условно разрешенные виды использования:					
п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1
2		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6
3		Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, моленные дома,	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости;	3.7

		монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
4	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8.3
5	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ	2.7.1

			земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
6	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
7	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.10.1

Ж – 3. Зона развития жилой застройки

Зона развития жилой застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

В таблице 70.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 70.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне развития жилой застройки (Ж-3)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
	1.	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.1
	2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов	2.1 .1

3.	Блокированная жилая застройка	жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (каждый из совмещенных домов предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки))	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; максимальный размер земельного участка - 0,15 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; минимальный отступ от границы земельного участка со стороны общей стены между блоками (блок-секциями) - 0 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: максимальное количество совмещенных домов - 10 домов	2.3
4.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) - 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей;	2.5

			максимальный процент застройки - 25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей - 3 этажа	
5.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир)	минимальный размер земельного участка - 60 кв. м на 1 квартиру; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 25 процентов	2.6
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка - 35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов - 350 мест	3.5 .1

		объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования	минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место; - 400-500 мест - 60 кв. м на 1 место; - 500-600 мест - 50 кв. м на 1 место; - 600-800 мест - 40 кв. м на 1 место; - 800-1100 мест - 33 кв. м на 1 место; - 1100-1500 мест - 21 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 30 процентов; иные показатели: максимальная вместимость - 1500 мест	
		объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

		числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
7.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минималън ый размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.7
8.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,3 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.4
9.	Общественн ое питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,1 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.6

			предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
0.1	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.3
1.1	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	

		теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
2.	1 Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6

3.	1	Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.8
4.	1	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
5.	1	Банковская и страховая деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	4.5

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4 .1
7.	1 Социальное обслуживание	объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.2

		граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации		
		объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома	минималън ый размер земельного участка - 0,04 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максималън ый процент застройки - 40 процентов	
8.	1 Коммунально е обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минималън ый размер земельного участка - 0,001 га; минималън ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максималън ый процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема	минималън ый размер земельного участка - 0,04 га; минималън ый отступ от границ	

		физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	1 Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
0.	2 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для индивидуального жилищного строительства: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
2.	для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 процентов общей площади помещений дома	2.1.1
3.	для блокированной жилой застройки: разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
4.	для среднеэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 процентов от общей площади дома	2.5
5.	для многоэтажной жилой застройки: благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок;	2.6

	размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома	
6.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
7.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
8.	устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
9.	размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	4.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3.7
			объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости;	

		местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
2	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	8.3
3	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,002 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	2.7.1
4	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
5	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.10.1
6	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг, в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.2

Статья 71. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО – 1. Зона водозаборных сооружений.

1. Зона СО – 1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных

сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

2. Выбор типа и схемы размещения водозаборных сооружений производится исходя из геологических, гидрологических и санитарных условий территории.

3. Водозаборы должны располагаться вне промышленной и жилой зон.

4. В таблице 71.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне водозаборных сооружений (СО – 1)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Общее использование водными объектами	Водозаборные сооружения	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	11.1
2	Специальное использование водными объектами	Аэрологические станции Метеостанции и Насосные станции	минимальный размер земельного участка - 0,01 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	11.2

3	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений)	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельная высота зданий - 7 м; максимальный процент застройки - 60 процентов	11.3

Вспомогательные виды разрешенного использования: неустанавливаются.

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО – 2. Зона очистных сооружений

1. Зона СО – 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

2. В таблице 71.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне очистных сооружений (СО-2)

Основные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	6.1

		гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	6.8

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

СО - 3. Зона кладбищ

1. Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

2. Радиус запрета жилищного строительства от действующего кладбища – 300 метров.

Размер санитарно-защитной зоны:

- 500 м - при площади кладбища от 20 до 40 га;
- 300 м - при площади кладбища от 10 до 20 га и вновь создаваемых;
- 100 м - при площади кладбища 10 га и менее.

3. В таблице 71.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 71.3

Виды использования земельных участков
и объектов капитального строительства в зоне кладбищ (СО – 3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименовани е объектов капитального строительства	Параметры использования	Ко д вида
1		Ритуальная деятельность	в соответствии с Классификатором	максимальны й размер земельного участка - 40 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	12. 1

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 10 процентов	
2	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков	12.0

			предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		открытые автостоянки для посетителей и работников кладбищ; площадки для хозяйственных целей	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименовани е объектов капитального строительства	Параметры использования	Ко д вида
1		Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальны й процент застройки - 50 процентов	3.3
2		Обеспечени е внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж;	8.3

			максимальны й процент застройки - 40 процентов	
3	Магазины	в соответствии Классификатором	максимальны й размер земельного участка - 0,12 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальны й процент застройки - 40 процентов; иные показатели: максимальна я торговая площадь объекта - 300 кв. м	4.4

Статья 72. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны.

ПК–1. Зона производственно – коммунальных объектов I класса вредности

1. Зона ПК–1 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий I класса вредности (санитарно-защитная зона 1000 м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов I класса вредности (ПК–1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименов ание объектов капитального строительства	Предельн ые параметры	Ко д вида

1	Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	0	6.
2	Фармацевтическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	3.1	6.
3	Нефтехимическая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент	5	6.

			застройки - 60 процентов	
4	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификаторо м	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	2 6.
5	Автомобилестроите льная промышленность	в соответствии с Классификаторо м	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	2.1 6.
6	Легкая промышленность	в соответствии с Классификаторо м	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей;	3 6.

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
7	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	7 6.
8	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	4 6.
9	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ	6 6.

			земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов			
0.	1	Связь	в соответствии с Классификаторо м	для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; для объектов капитального строительства: максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов; иные показатели:	8	6.

			установле ние размера санитарно- защитных зон в местах размещения передающих радиотехнически х объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитн ым излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитно го излучения радиочастот	
1. 1.	1 Склады	размещен ие сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственн ых комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилищ а и	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 5 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	9 6.

		нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов			
2.	1	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	11 6.
3.	1	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	1 4.
4.	1	Обеспечение деятельности в области	в соответствии с	минимальный размер земельного	9.1 3.

	гидрометеорологии и смежных с ней областях	Классификатором	участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
5.	1 Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3 8.
6.	1 Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	1 3.

		станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники		
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенны е для приема физических и юридических лиц в связи с предоставление м им коммунальных услуг	минималь ный размер земельного участка - 0,04 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельна я высота зданий - 11 м; максималь ный процент застройки - 40 процентов	
7.	1 Автомобильный транспорт	размещен ие автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещен ие зданий и сооружений, предназначенны х для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенны х для размещения постов органов	минималь ный размер земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 4 этажа; максималь ный процент застройки - 40 процентов	2 7.

		внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения				
8.	1	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	9	4.
9.	1	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	7.1	2.
0.	2	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	5	7.

			реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
1.	2 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4. 9.1
2.	2 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,	12 .0

			реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Общественн ое питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2- 0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.6

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	
2	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1.0
5	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельных участков - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ	4.4

			земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	

ПК – 2. Зона производственно – коммунальных объектов II класса вредности

1. Зона ПК–2 выделана для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий не выше II класса вредности с санитарно-защитной зоной 500 метров. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов II класса вредности (ПК–2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент	6.0

			застройки - 60 процентов	
2	Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.2
3	Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.2.1
4	Легкая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей;	6.3

			максимальный процент застройки - 60 процентов	
5	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7 6.
6	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от	4 6.

			границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	
7	Строительная промышленность	в соответствии с Классификаторо м	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	6.
8	Связь	в соответствии с Классификаторо м	для объектов капитального строительства: максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов;	8.

			иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению,	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от	6. 9

		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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
0.	1 Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4. 1

1.	1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	3. 9.1
2.	1	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	8. 3
3.	1	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент	3. 1

		газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	1 Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	2 7.

		х для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения			
5.	1	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	9 4.
6.	1	Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	7.1 2.
7.	1	Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры	5 7.

			разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
8.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4. 9.1
9.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры	12 .0

			разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
0	2	Воздушный транспорт	в соответствии с Классификатором минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7. 4

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.		для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.		сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	5.1

		теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га;	4.1.0

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 3. Зона производственно – коммунальных объектов III класса вредности

1. Зона ПК–3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз III класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно защитной зоной 300 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.3 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.3

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов III класса вредности (ПК–3)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
2		Тяжелая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.2
3		Автомобилестроительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество	6.2.1

			этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	
4	Легкая промышленность	в соответствии с Классификаторо м	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов	3 6.
5	Энергетика	размещен ие объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: для линейных объектов и объектов капитального строительства минимальные и максимальные	7 6.

			размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
6	Пищевая промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.4
7	Строительная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.6
8	Связь	в соответствии с	для объектов	6.8

		Классификаторо м	капитального строительства: максималь ный размер земельного участка - 25 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 9 этажей; максималь ный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установле ние размера санитарно- защитных зон в местах размещения передающих радиотехнически х объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитн ым излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитно го излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные	

			размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
9	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	9 6.

0.	1	Деловое управление	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 4 этажа; максималь ный процент застройки - 40 процентов	1	4.
1.	1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 8 этажей; максималь ный процент застройки - 50 процентов	9.1	3.
2.	1	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 2 этажа;	3	8.

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	1 Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	1 3.
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
4.	1 Автомобильный транспорт	размещение автомобильных	минимальный размер	2 7.

		дорог и технически связанных с ними сооружений; размещен ие зданий и сооружений, предназначенны х для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенны х для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 4 этажа; максималь ный процент застройки - 40 процентов	
5.	1 Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,02 га; минималь ный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельно е количество этажей - 3 этажа; максималь ный процент застройки - 50 процентов	4. 9
6.	1 Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификаторо м	минималь ный размер земельного участка - 0,002 га;	2. 7.1

			минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
7.	1 Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	5 7.
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
8.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га;	4. 9.1

			минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
9.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1		Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
2		Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ	5.1

		сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
4	Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер	4.10

			земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
5	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.4

ПК – 4. Зона производственно – коммунальных предприятий IV класса вредности.

1. Зона ПК–4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально–производственных предприятий и складских баз IV класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 100 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.4 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.4

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов IV класса вредности (ПК–4)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
2.		Связь	в соответствии с Классификатором	для объектов капитального строительства: максимальный размер земельного участка - 25 га; предельное количество этажей - 9 этажей; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки - 60 процентов; иные показатели: установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих	6.8

			радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот; для линейных объектов минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	
3.	Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственными	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент	6.9

		х комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	застройки - 60 процентов	
4.	Целлюлозно-бумажная промышленность	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.11
5.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент	4.1

			застройки - 40 процентов	
6.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии с Классификатором	минимал ьный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимал ьный процент застройки - 50 процентов	3.9. 1
7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторны е подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимал ьный размер земельного участка - 0,001 га; минимал ьный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимал ьный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и	минимал ьный размер земельного участка - 0,04 га;	

		помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2
9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4.9

			предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	
0.	1 Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7. 1
1.	1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.10 .1
2.	1 Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	8.3

			предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
3.	1 Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	7.5
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
4.	1 Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	6.7

		исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
5.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9. 1
6.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7

2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов: газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	6.9
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10
6.	размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификаторо м	минимальны й размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.7
2	Общественн ое питание	в соответствии с Классификатором	максимальн ые размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2- 0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га;	4.6

			- свыше 150 - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
3	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального	минимальны й размер	

		строительства: спортивные базы, лагеря	земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	
4	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	2 3.10.
5	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	минимальны й размер земельного участка - 0,02; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.3

6	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.10
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
8	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4

			застройки - 50 процентов	

ПК – 5. Зона производственно-коммунальных предприятий V класса вредности

1. Зона ПК-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения с санитарно-защитной зоной 50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Размеры земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются согласно проекту планировки, действующими градостроительными нормативами и санитарными правилами.

3. В таблице 72.5 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 72.5

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне производственно – коммунальных объектов V класса вредности (ПК–5)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.		Производственная деятельность	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.0
2.		Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному	максимальный размер земельного участка - 25 га;	6.9

		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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	
3.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.1
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га	3.9. 1

	смежных с ней областях		на 1 рабочее место; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 8 этажей; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальн ый размер земельного участка - 0,002 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 100 процентов	3.10 .1
6.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальн ый размер земельного участка - 0,02 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	8.3
7.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства:	минимальн ый размер	3.1

		котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
8.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа;	7.2

		также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.9
10.	1. Объекты гаражного назначения	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	2.7.1
11.	1. Трубопроводный транспорт	размещение нефтепроводов,	минимальные	7.5

		водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению		
		размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов	минимальный размер земельного участка - 0,002 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов		
2.	1	Энергетика	размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного	максимальный размер земельного участка - 25 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 9 этажей; максимальный процент застройки - 60 процентов	6.7

		использования с кодом 3.1		
3.	1 Объекты придорожного сервиса	в соответствии с Классификатором	минимальн ый размер земельного участка - 0,1 га; минимальн ый отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.9. 1
4.	1 Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальн ые и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N Вид использования	Код вида
1.	для объектов энергетики: золоотвалы, гидротехнические сооружения	6.7
2.	для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
3.	для складов:	6.9

	газоконденсатные и газоперекачивающие станции, обслуживающие газохранилища	
4.	сооружения, необходимые для хранения спортивного инвентаря	5.1
5.	обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10
6.	размещение стоянок и (или) гаражей для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.7
2.	2	Общественное питание	в соответствии с Классификатором	максимальные размеры земельных участков на 100 посадочных мест: - до 50 - 0,2-0,25 га; - от 50 до 150 - 0,15-0,2 га; - свыше 150 - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	4.6

			максимальн ый процент застройки - 50 процентов	
3	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа;	

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
4	Приюты для животных	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	2 3.10.
5	Рынки	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3
6	Выставочно-ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальный размер земельного участка - 0,1 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей;	4.10

			максимальный процент застройки - 40 процентов	
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.4.1
8	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,04 га на 100 кв. м торговой площади; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.4

Статья 73. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

Р – 1. Зоны рекреационно-ландшафтных территорий.

1. Зона Р–1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

2. Виды использования территорий данной зоны устанавливаются согласно проектам парков, садов, скверов, бульваров.

3. В таблице 73.1 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.1

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	1	Природно-познавательный туризм	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальный процент застройки - 5 процентов	5.2
2.	2	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки	7.2

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Предельные параметры	Ко д вида
	1.	Общественно е питание	в соответствии с Классификаторо м	максимальн ый размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4. 6
	2.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальн ый размер земельного участка - 0,4 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4. 4
	3.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов,	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	3. 6

		театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов		
4.	Поля для гольфа или конных прогулок	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 5 процентов	5.
5.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	5.
		строения, сооружения, площадки для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты,	минимальны й размер земельного участка - 0,04 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	

		поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), сооружения для занятий водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
6.	Религиозное использование	объекты капитального строительства: церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома, монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	3. 7

		объекты капитального строительства: здания и сооружения, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы	минимальный размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 50 процентов	
7.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7. 2
8.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: водозаборы, очистные сооружения, насосные станции,	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ	3. 1

		водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация	земельного участка - 0 м; предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства: здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 1 этаж; максимальный процент застройки - 40 процентов	8. 3
10.	Обслуживание автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	4. 9

			предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	

Р – 2. Зона санитарно – защитного озеленения.

1. Зона санитарно–защитного озеленения Р–2 предназначена для уменьшения химического, биологического и физического воздействия от автомагистралей, гаражей, автостоянок, и уменьшающего эти воздействия до значений гигиенических нормативов.

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта санитарно-защитных зон по расчёту.

3. В таблице 73.2 приведены виды использования земельных участков и объектов недвижимости в данной зоне.

Таблица 73.2

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне санитарно – защитного озеленения (Р-2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Ко д вида
1		Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0
2		Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений,	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м;	7.2

		предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
	1.	Коммунальное обслуживание: объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	3.1

Условно разрешенные виды использования: неустанавливаются.

Статья 74. Градостроительные регламенты. Сельскохозяйственные зоны.

СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.

1. Зона сельскохозяйственного использования СХ – 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении видов разрешенного использования недвижимости, приведенных в таблице 74.1.

Таблица 74.1

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
	1	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,06 га;	1.2

			минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 25 процентов	
2	Овощеводство	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,06 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 25 процентов	1.3
3	Садоводство	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,06 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 25 процентов	1.5
4	Научное обеспечение сельского хозяйства	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,06 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м;	4 1.1

			предельная высота зданий - 10,5 м; максимальн ый процент застройки - 25 процентов	
5	Хранение и переработка сельскохозяйственно й продукции	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 7 кв. м на единицу вместимости; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	1.1 5
6	Обеспечение сельскохозяйственно го производства	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	1.1 8
7	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальны е и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции	12. 0

			объектов капитального строительства не подлежат установлению	

Вспомогательные виды разрешенного использования:

п/п	N	Вид использования	Код вида
1.		для автомобильного транспорта: земельные участки, предназначенные для стоянок автомобильного транспорта, обеспечивающего перевозки; депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
2.		размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
3.		обслуживание выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	4.10

Условно разрешенные виды использования:

п/п	N	Вид разрешенного использования	Наименован ие объектов капитального строительства	Параметры использования	Ко д вида
1		Склады	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные	максимальн ый размер земельного участка - 25 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 5 этажей; максимальн ый процент застройки - 60 процентов	6.9

		станции, газовые хранилища, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов		
2	Рынки	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,02; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.3
3	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка - 0,4 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
4	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м;	3.1

		электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	предельное количество этажей - 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельная высота зданий - 11 м; максимальный процент застройки - 40 процентов	
5	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел,	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

		ответственных за безопасность дорожного движения		
6	Обслуживани е автотранспорта	в соответствии с Классификатором	минимальны й размер земельного участка - 0,02 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 50 процентов	4.9
7	Выставочно- ярмарочная деятельность	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно- ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальны й размер земельного участка - 0,1 га; минимальны й отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей - 3 этажа; максимальн ый процент застройки - 40 процентов	4.1 0

2. Параметры использования земельного участка устанавливаются согласно проекта планировки и действующих градостроительных нормативов.

Статья 75. Описание ограничений по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 67-74 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 45 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 56 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохраным зонам.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 43 и 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно – защитным зонам и водоохранным зонам, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно – защитных зонах и водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7 – ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52 – ФЗ « О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167 ФЗ;
- положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;
- санитарно–пидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно–защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения». М., 1989 г.

16. 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» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно – защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий»
- предприятий пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

– комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

– размещение спортивных сооружений;
– парки;
– образовательные и детские дошкольные учреждения;
– лечебно–профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно – эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 37 и 38 настоящих Правил:

– озеленение территории;
– малые формы и элементы благоустройства;
– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
– пожарные депо;
– бани;
– прачечные;
– объекты торговли и общественного питания;
– мотели;
– гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
– автозаправочные станции;
– связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно – исследовательские лаборатории;
– спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
– электроподстанции;
– артезианские скважины для технического водоснабжения;
– канализационные насосные станции;
– сооружения оборотного водоснабжения;
– питомники растений для озеленения промплощадок и санитарно – защитных зон.

17. Водоохранные зоны выделяются с целью:

– предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
– предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
– сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, озер, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

– виды запрещенного использования;

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 и 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче – смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальными органами управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использования и охраны водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 20 метров для всех объектов):

- распашка земель;
 - применение удобрений;
 - складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
 - выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
 - установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
 - движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.
- указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

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 25 и 26 настоящих Правил:

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

18. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке установленном земельным законодательством Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.