МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

«БОЛЬШЕЛУГ»

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

«БОЛЬШЕЛУГ»

Сыктывкар

2015 г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

«БОЛЬШЕЛУГ»

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

«БОЛЬШЕЛУГ»

**Заказчик: Администрация муниципального образования сельского**

**поселения «Большелуг»**

**Муниципальный контракт от 06.08.2013 г. № МК-ГП-07**

**Исполнитель: ООО «Интеграл-Проект»**

Директор ООО «Интеграл-Проект» В.В.Ермакович

Заместитель директора Н.М.Синько

Главный инженер проекта В.В.Ермакович

Главный архитектор проекта О.С.Попова

Сыктывкар

2015 г.

|  |  |
| --- | --- |
| СОДЕРЖАНИЕ | Стр. |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**…………………………………… | …..6 |
| ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ…………………………………………………………… | …..6 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах…………………………………… | …..6 |
| Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки………………………………………………………………... | …14 |
| Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки…………………….. | …15 |
| Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.. | …16 |
| ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ……………………………………. | …16 |
| Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий……………………………………………………………………………………… | …16 |
| Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение……………………………….. | …17 |
| ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ………………………... | …19 |
| Глава 3.1. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ………………………………… | …19 |
| Статья 7. Отношения в области землепользования и застройки, регулируемые органами местного самоуправления……………………………………………………………………... | …19 |
| Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке……………………………………. | …20 |
| Статья 9. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части регулирования, контролирования и обеспечения применения Правил. | …20 |
| Глава 3.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ………………………... | …22 |
| Статья 10. Виды документации по планировке территории………………………………... | …22 |
| Статья 11. Проект планировки территории………………………………………………….. | …23 |
| Статья 12. Проект межевания территорий…………………………………………………… | …23 |
| Статья 13. Градостроительный план земельного участка…………………………………... | …25 |
| Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории………………. | …26 |
| Глава 3.3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ……………………………………………………… | …28 |
| Статья 15. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам……………………………………….. | …28 |
| Статья 16. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе органов местного самоуправления……………………………………………... | …30 |
| Статья 17. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства………………………………………………………………….. | …31 |
| Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, по инициативе собствен-ников объектов недвижимости, заявителей, органов местного самоуправления………… | …31 |
| Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции…………………………………………… | …32 |
| Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе органов местного самоуправления…………………………. | …34 |
| Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей……………………………………………………. | …35 |
| Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления на правах аренды физическим, юридичес-ким лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения….. | …36 |
| Статья 23. Развитие застроенных территорий………………………………………………. | …36 |
| Глава 3.4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ…………………………………………………………………………………………. | …37 |
| Статья 24. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель………………………………………………. | …37 |
| Глава 3.5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ………………………………………………………………………………......... | …38 |
| Статья 25. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд………………… | …38 |
| Статья 26. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд…………………………………………… | …39 |
| Статья 27. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов……………....... | …41 |
| Глава 3.6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА……… | …46 |
| Статья 28. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости…………. | …46 |
| Статья 29. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства….. | …47 |
| Статья 30. Подготовка архитектурно-строительной проектной документации…………… | …47 |
| Статья 31. Выдача разрешений на строительство…………………………………………… | …48 |
| Статья 32. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства…………………………………………………………. | …52 |
| Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор…………… | …52 |
| Статья 34. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию………………………….. | …53 |
| ГЛАВА IV. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ………………... | …54 |
| Статья 35. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | …54 |
| Статья 36. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования…………………………………………………………………. | …55 |
| Статья 37. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства…………… | …55 |
| Статья 38. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………………………………………………………………………………... | …58 |
| ГЛАВА V. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………… | …59 |
| Статья 39. Вопросы, выносимые на публичные слушания………………………………… | …59 |
| Статья 40. Порядок организации и проведения публичных слушаний……………………. | …59 |
| ГЛАВА VI. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………………………… | …63 |
| Статья 41. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки…….. | …63 |
| ГЛАВА VII. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………………………………………………………… | …65 |
| Статья 42. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил……………………. | …65 |
| Статья 43. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам……. | …65 |
| Статья 44. Контроль над сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости………………………………………………………………………. | …66 |
| Статья 45. Порядок сноса бесхозяйных объектов…………………………………………… | …66 |
| Статья 46. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Большелуг» и документацией по планировке территории………. | …68 |
| Статья 47. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки………. | …69 |
| **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**…………………… | …69 |
| ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ……………………………….. | …69 |
| ГЛАВА VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ………………………………………………………………………………… | …69 |
| Статья 48. Перечень территориальных зон…………………………………………………... | …69 |
| Статья 49. Градостроительные регламенты территориальных зон………………………… | …70 |
| ГЛАВА IX. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА……………………………………………………… | ..114 |
| Статья 50. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности……………………………………………………….. | ..114 |
| Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов | ..115 |
| Статья 52. Водоохранная зона. Прибрежная защитная полоса…………………………….. | ..117 |
| Статья 53. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (охранная зона источников водоснабжения)………………………………………………………………….. | ..119 |
| Статья 54. Ограничения использования территории особо охраняемых природных территорий …………………………………..………………………………………………… | ..122 |
| Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия и памятников истории и культуры местного значения……………………………………………………… | ..123 |
| Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах подтопления территории в период весеннего половодья………… | ..124 |
| Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах рекреационного назначения………………………………………… | ..124 |
| Статья 58. Ограничения использования территорий залегания и добычи полезных ископаемых…………………………………………………………………………………….. | ..124 |
| ГЛАВА X. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | ..125 |

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

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

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

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

**блокированный жилой дом** (жилой дом блокированной застройки) − жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (применительно к сельскому поселению «Большелуг» количество этажей не более двух);

**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, примыкающая к береговой линии 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;

**виды разрешенного использования земельных участков** − виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу перечисления этих видов в настоящих Правилах при соблюдении норм, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами. Различают основные, условно разрешённые и вспомогательные виды разрешенного использования;

**выявленный объект культурного наследия** − объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, либо об отказе в таком включении;

**временные постройки** − некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счёт арендатора в сроки, указанные в договоре аренды;

**вспомогательные виды разрешенного использования** − дополнительные (по отношению к основным) виды разрешенного использования земельных участков, описывающие возможность возведения различного рода вспомогательных, относительно к основным, зданий и сооружений. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным, дополнительных согласований не требуется;

**высота ограждения** − расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наиболее высокой точки ограждения;

**генеральный план сельского поселения** − единый документ территориального планирования сельского поселения, утверждаемый решением представительного органа местного самоуправления и содержащий положение о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения, а также соответствующие положению о территориальном планировании карты (схемы);

**государственная экспертиза документов и документации в области градостроительства**  − осуществляемая федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченными на проведение государственной экспертизы, оценка соответствия проектной документации, результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности;

**государственный строительный надзор** − проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выполняемая уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации;

**градостроительная деятельность** − деятельность по развитию территорий сельского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

**градостроительная документация** − документация о территориальном планировании развития территории сельского поселения, а также о застройке территории населённых пунктов;

**градостроительные регламенты** − установленные в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков и 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**градостроительное зонирование** − зонирование территории сельского поселения в целях определения градостроительных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** − документ, подготавливаемый 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, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, 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;

**заказчик (технический заказчик)** − физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**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. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

**землепользование** − процедура использования земельного участка в соответствии с различными видами разрешенного использования юридическими и физическими лицами - землепользователями, землевладельцами, собственниками;

**застройка** − процедура реконструкции, строительства, осуществления строительных изменений объектов капитального строительства на земельном участке;

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

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

**земельный участок** − часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. Формирование земельного участка ‒ индивидуализация участка путём установления границ, разрешенного использования, технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

**зоны охраны объектов культурного наследия** − территории, границы и особые условия, использования которых определяются законодательством об объектах культурного наследия;

**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 затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**зоны размещения объектов капитального строительства** − территории планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, определяемые в ходе разработки генерального плана сельского поселения или документации по планировке территории;

**зона санитарно-защитная** − территория, на которой устанавливаются особые режимы хозяйственной и градостроительной деятельности в целях защиты населения от воздействия источников вредности (загрязнения);

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

**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;

**информационная система обеспечения градостроительной деятельности**  − система хранения, систематизации, мониторинга градостроительной информации, содержащей сведения законодательного, нормативно-правового содержания, об утвержденных органами государственной и муниципальной власти планах, программах, документах и документации в сфере градостроительства, состоянии окружающей среды, об объектах недвижимости, территориальных объектах градостроительной деятельности и иной информации, необходимой для осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения. Получение сведений заинтересованными лицами из указанной системы на бумажном или электронном носителе осуществляется за плату или бесплатно в порядке, определяемом Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

**индивидуальный жилой дом** (объект индивидуального жилищного строительства) − отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи (применительно к сельскому поселению «Большелуг» количество этажей не более двух);

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

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

**карта градостроительного зонирования**  − карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия;

**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 и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**комиссия по землепользованию и застройке** − постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации сельского поселения, создаваемый в соответствии с действующим законодательством с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки сельского поселения, обеспечения эффективной организации и проведения публичных слушаний при принятии Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной действующим законодательством;

**коэффициент использования земельного участка** − отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)** − доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями);

**линейные объекты** − расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения (далее также внеквартальные линейные объекты) и расположенные на территории кварталов (микрорайонов) линии электропередач, линии связи, трубопроводы и другие подобные объекты (далее также - внутриквартальные линейные объекты);

**линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий)** − линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

**личное подсобное хозяйство** − земельный участок с улучшениями, в том числе индивидуальным жилым домом, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства;

**местные нормативы градостроительного проектирования** − устанавливаемые с учетом особенностей территории расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения поселения (объектами электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения; автомобильными дорогами местного значения; объектами физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения), объектами благоустройства территории и иными объектами местного значения, и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения;

**минимальные площадь и размеры земельных участков** − показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1. законами Российской Федерации;

2. законами Республики Коми;

3. нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг»;

4. настоящими Правилами для соответствующих градостроительных зон, выделенных на карте зонирования;

5. строительными нормами и правилами для определённых видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается: создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта;

**многоквартирный жилой дом** − жилое здание, в котором квартиры имеют внеквартирные помещения и инженерные системы, выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок (применительно к сельскому поселению «Большелуг» количество этажей не более двух);

**недвижимость** − земельные участки и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения;

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

**объект культурного наследия** − объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), Республики Коми (объект регионального значения) или сельского поселения (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

**ограничения в использовании земельных участков** − нормы и нормативы, регулирующие размещение объектов капитального строительства, элементов благоустройства на участке с целью создания компактных условий проживания, высоту строений, сооружений, иных конструкций с целью сохранения архитектурно-планировочной среды, и иное, необходимое для целей улучшения качества жизни граждан и не противоречащее санитарно-защитным нормам и другим регламентирующим актам;

**основные виды разрешенного использования земельных участков** − виды, которые устанавливаются по преимущественно распространённым на территории зоны видам функционального использования земельных участков. При землепользовании и застройке участков объектами, соответствующим основным видам, дополнительных согласований не требуется;

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

**правообладатели земельных участков** −собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

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

**придомовая территория** − территория, внесенная в технический паспорт жилого дома (здания, строения) и (или) отведенная в установленном порядке под жилой дом (здание, строение) и связанные с ним хозяйственные и технические сооружения. Придомовая территория жилых домов (зданий и строений) включает в себя: территорию под жилым домом (зданием, строением); проезды и тротуары; озелененные территории; игровые площадки для детей; площадки для отдыха; спортивные площадки; площадки для временной стоянки транспортных средств; площадки для хозяйственных целей; площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов; другие территории, связанные с содержанием и эксплуатацией жилого дома (здания, строения). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](consultantplus://offline/ref=026B8EFDCFC4A47B414438507C64972F7940D1D35963907733D79836E83BD02B77853E8849L2yFG) и [законодательства](consultantplus://offline/ref=026B8EFDCFC4A47B414438507C64972F7940D2DB5165907733D79836E83BD02B77853E884F2A314CLCy4G) о градостроительной деятельности;

**проект планировки территории** − документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

**проект межевания территории** − документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

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

**прибрежная защитная полоса** − территории внутри водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения** − документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов; **программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения** − документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения поселения;

**программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения** − документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения;

**публичный сервитут** − право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Коми, нормативным правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения с учётом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство** − документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**разрешение на условно разрешённый вид использования** − документ, выдаваемый органом местного самоуправления и разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешённых видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** − документ, выдаваемый органом местного самоуправления и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением;

**резервирование территорий** − деятельность органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд сельского поселения;

**решение о подготовке документации по планировке территории** − нормативный правовой акт о подготовке документации по планировке территории, принимаемый органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством;

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

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

**реставрация** − восстановление, воссоздание в первоначальном виде полностью или частично утраченных (разрушенных) объектов, их частей или деталей на основе достоверных описаний и графических (фотографических) материалов;

**сервитут**  − право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**собственники земельных участков** − лица, являющиеся собственниками земельных участков; **строительство** − создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**строительные изменения объектов капитального строительства** – новое строительство, реконструкция, строительство пристроек, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства;

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

**территориальная зона** − часть территории, замкнутая границей, применительно к которой и, соответственно, ко всем земельным участкам, расположенным на них, устанавливаются единые градостроительные или иные регламенты разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные, условно разрешённые) и ограничения в использовании земельных участков;

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

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

**технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений (далее ‒ технические регламенты)** − экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

**технические условия** − условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций;

**установление красных линий** − деятельность администрации сельского поселения, связанная с организацией разработки, согласования и утверждения красных линий, а также выноса их в натуру и закрепления на местности;

**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 генеральным планом сельского поселения определены границы и функциональное назначение. Отступления от принятых функциональных зон регулируются настоящими Правилами и действующим законодательством;

**частный сервитут** − сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости, соглашением между лицом, требующим установление сервитута в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости;

**экспертное заключение** − документ, подготавливаемый органом, осуществляющим экспертизу проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

**Статья 2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки (далее – Правила) сельского поселения «Большелуг» – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета муниципального района «Корткеросский», в котором устанавливаются:

− территориальные зоны,

− градостроительные регламенты,

− порядок применения Правил и внесения в него изменений.

2. Настоящие Правила вводят в границах территории сельского поселения «Большелуг» порядок использования и застройки территории, основанный на градостроительном зонировании − делении всей территории сельского поселения на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями разработки Правил землепользования и застройки территории являются:

3.1. создание условий для устойчивого развития территории на основе Генерального плана сельского поселения «Большелуг», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

3.2. создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий сельского поселения;

3.3. 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 по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществлении на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

3.4. создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории сельского поселения «Большелуг».

5. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными нормативными правовыми актами Республики Коми, муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 3. Состав и структура Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила включают в себя:

1.1. порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

1.2. карты градостроительного зонирования;

1.3. градостроительные регламенты.

1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:
   1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
   2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
   3. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
   4. о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
   5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
   6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
2. Картографические материалы Правил землепользования и застройки содержат Карту градостроительного зонирования территорий сельского поселения «Большелуг», на которой установлены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.
3. Градостроительные регламенты территориальных зон включают:
   1. перечень территориальных зон;
   2. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
   3. предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   4. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с законодательством.

**Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района «Корткеросский» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

1. Утвержденные Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации и размещаются на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».
2. Администрация сельского поселения «Большелуг» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путём:

− размещения настоящих Правил на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет»;

− предоставления Правил в библиотеку сельского поселения «Большелуг»;

− создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав текстовых и картографических материалов в администрации сельского поселения «Большелуг»;

− предоставления физическим и юридическим лицам, по их письменным запросам, 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 элементам планировочной структуры.

**ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**Статья 5. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий**

1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории сельского поселения «Большелуг» установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

2. Территориальные зоны отображены на Карте градостроительного зонирования (Часть III настоящих Правил) и представлены следующими видами:

‒ жилые зоны;

− общественно-деловые зоны;

− производственно-коммунальные зоны;

− рекреационные зоны;

− зоны сельскохозяйственного назначения;

− зоны специального назначения;

− зоны с особыми условиями использования территорий;

− зоны особо охраняемых природных территорий;

− территории, на которые не устанавливаются градостроительные регламенты.

3. Зоны с особыми условиями использования территорий выделены на Карте градостроительного зонирования и представлены следующими видами:

− водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

− санитарно-защитные зоны производственных объектов;

− охранные зоны линий электропередач;

− охранные зоны источников водоснабжения;

‒ зона возможного затопления или подтопления в период весеннего половодья;

− зоны особо охраняемых природных территорий;

‒ объекты культурного наследия.

4. Границы территориальных зон установлены с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения «Большелуг», сложившейся планировки территории и существующего землепользования, а также предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

5. Границы территориальных зон установлены по:

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

− красным линиям;

− границам земельных участков;

− естественным границам природных объектов;

− иным границам.

**Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительный регламент территориальной зоны, установленный настоящими Правилами, определяет правовой режим использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.
3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, земельные участки и объекты капитального строительства.
4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

− в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников 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;

− в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, переулками, проулками, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;

− предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами (линиями связи, в том числе линейно-кабельными сооружениями; линиями электропередачи; автомобильными дорогами; водоводами и другими подобными сооружениями);

− предоставленные для добычи полезных ископаемых.

1. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

− лесного фонда;

− покрытых поверхностными водами;

− запаса;

− 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;

− территорий опережающего социально-экономического развития.

1. Градостроительные регламенты территориальных зон представлены в статье 49 Части III настоящих Правил.
2. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:
   1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
   2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.
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 Республики Коми или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
4. На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий, зон рекреационного назначения, территорий месторождений полезных ископаемых, зон особо охраняемых природных территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, определяют разрешаемые и (или) запрещаемые действия в целях охраны и рационального использования окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, и представлены в статьях 50-58 настоящих Правил.
6. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в соответствующей территориальной зоне, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

− градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

− ограничениям по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и иным условиям в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

− требованиям технических регламентов;

− иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости, включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы.

1. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны. В списки видов разрешенного использования могут вноситься изменения в порядке, предусмотренном статьей 41 настоящих Правил.
2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
3. Порядок использования и строительного изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам, изложен в статье 43 настоящих Правил.

**ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Глава 3.1. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ. ОРГАНЫ, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РЕГУЛИРОВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ**

**Статья 7. Отношения в области землепользования и застройки, регулируемые органами местного самоуправления**

1. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц по:

* предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;
* разделению территории сельского поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов);
* подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд;
* установлению публичных сервитутов;
* предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельных участков, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* выдаче разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* оформлению изменения вида разрешённого использовании земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства;
* подготовке документации по планировке территории;
* согласованию проектной документации;
* предоставлению разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
* контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
* обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
* внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение и дополнение состава градостроительных регламентов.

**Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее − Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим коллегиальным органом при Главе сельского поселения.

Комиссия формируется на основании постановления Главы сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

* рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 37 настоящих Правил;
* рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 38 настоящих Правил;
* организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила, в порядке, определенных главой VI настоящих Правил;
* подготавливает рекомендации Главе сельского поселения по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;
* организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 41 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
* осуществляет другие полномочия.

## Статья 9. Полномочия органов и должностных лиц в области землепользования и застройки в части регулирования, контролирования и обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения настоящих Правил, относятся:

* представительный орган муниципального района «Корткеросский» − Совет муниципального района;
* администрация муниципального района «Корткеросский» в лице уполномоченных Руководителем администрации района ее структурных подразделений;
* представительный орган сельского поселения «Большелуг» − Совет сельского поселения;
* администрация сельского поселения «Большелуг» в лице уполномоченных Главой сельского поселения должностных лиц;
* иные уполномоченные органы.

1. ***Настоящие Правила предусматривают разграничение предусмотренных статьёй 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации полномочий органов местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» и муниципального района «Корткеросский» по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения «Большелуг» согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2016г.), Уставу муниципального района «Корткеросский», Уставу сельского поселения «Большелуг».***

***В период действия Соглашений (Решений) о передаче органам местного самоуправления муниципального района «Корткеросский» части полномочий по решению вопросов местного значения сельского поселения (или передаче от органов местного самоуправления муниципального района «Корткеросский» органам местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» полномочий по решению вопросов местного значения на территории поселения), положения настоящих Правил в части полномочий органов местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» по вопросам землепользования и застройки подлежат реализации с учетом этих Соглашений (Решений).***

3. По вопросам применения настоящих Правил в компетенцию Совета муниципального района «Корткеросский» входят:

3.1. утверждение Правил землепользования и застройки территории сельского поселения и изменений в них;

3.2. принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

3.3. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

3.4. другие функции в соответствии с законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального района «Корткеросский» входят:

4.1. утверждение подготовленной на основе генерального плана поселения документации по планировке территории;

4.2. выдача разрешений на строительство;

4.3. выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

4.4. резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

4.5. осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения;

4.6. осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

4.7. организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

4.8. обеспечение организации и проведения торгов – аукционов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных или муниципальных земель;

4.9. другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

1. По вопросам применения настоящих Правил в компетенцию Совета сельского поселения «Большелуг» входят:
   1. принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;
   2. принятие в соответствии с Уставом сельского поселения решений о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5.3. другие функции в соответствии с законодательством.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Главы сельского поселения «Большелуг» входят:

6.1. принятие решения в соответствии со статьёй 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации о подготовке документации по планировке территории;

6.2. принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

6.3. принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила;

6.4. другие обязанности в соответствии с законодательством.

7. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации сельского поселения «Большелуг» входят:

7.1. обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;

7.2. согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;

7.3. обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

7.4. предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

7.5. организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;

7.6. ведение Карты градостроительного зонирования сельского поселения «Большелуг», включающей зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и зон объектов культурного наследия, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

7.7. предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

7.8. подготовка для Совета сельского поселения, Главы сельского поселения регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

7.9. иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

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

**Глава 3.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 10. Виды документации по планировке территории**

Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящими Правилами, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

Для осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения могут разрабатываться следующие виды документации по планировке территории:

− проект планировки территории;

− проект межевания территории;

− градостроительный план земельного участка.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории [осуществляется](consultantplus://offline/ref=F03F85672B457880C8234C3CEC2F19C57F97F14991FF1A7144DBEE4A801ABC2396ABEBDC45M0LEU) в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

### Статья 11. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.
2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

− красные линии;

− линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

− границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

− границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

1. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Коми.
2. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

### Статья 12. Проект межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.
2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
3. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.
4. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в соответствии с таким проектом межевания должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.
5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

− красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

− линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

− границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

− границы территорий объектов культурного наследия;

− границы зон с особыми условиями использования территорий;

− границы зон действия публичных сервитутов.

1. Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

7. В проекте межевания территории также должны быть указаны:

− площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;

− образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

− вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8. В составе проектов межевания территорий может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и градостроительных планов застроенных земельных участков.

9. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом следующих положений:

исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

− из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

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

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

− в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

− для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, настоящих Правил, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами Республики Коми, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Подготовка схемы расположения земельного участка обеспечивается органом местного самоуправления сельского поселения.

Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для предоставления без проведения торгов может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом. Подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов.

Порядок, форма и требования к подготовке схемы расположения земельного участка установлены приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 N 762.

### Статья 13. Градостроительный план земельного участка

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.
2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.
3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

− границы земельного участка;

− границы зон действия публичных сервитутов;

− минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

− информация о градостроительном регламенте (в случае если на земельный участок рас­пространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

− информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

− информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

− информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

− границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

1. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.
2. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».
3. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

− подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации) в составе исходно-разрешительной документации;

− выдачи разрешений на строительство;

− выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

### Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Администрация сельского поселения «Большелуг» обеспечивает подготовку документации по плани­ровке территории на основании Генерального плана сельского поселения «Большелуг» и настоящих Правил.
2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой сельского поселения «Большелуг» по инициативе администрации сельского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

В случае подготовки документации по планировке территории:

− лицами, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории,

− некоммерческой организацией, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства,

− иным юридическим лицом для ведения дачного хозяйства,

принятие Главой сельского поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка этой документации, а также ее утверждение органом местного самоуправления поселения осуществляется в порядке, установленном для документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения Главы сельского поселения.

1. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».
2. После опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
3. Уполномоченное в области градостроительства должностное лицо администрации сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие документам территориального планирования, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия (выявленных объектов культурного наследия), границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения.

По результатам проверки администрация сельского поселения принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные на основании решения Главы сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

− территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

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

− территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом сельского поселения «Большелуг», главой V настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети "Интернет".

1. Глава сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний направляет в администрацию муниципального района «Корткеросский» документацию по планировке территории на утверждение или принимает решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
2. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».
3. Утвержденная документация по планировке территории является основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
4. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1-10 настоящей статьи, не требуется. Администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

**Глава 3.3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

**Статья 15. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам**

1. Органами местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также распоряжение земельными участками в границах сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

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

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

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

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства, реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

Физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка. Орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана. Подготовленный градостроительный план утверждается Главой сельского поселения. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

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

5.1. установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг»;

5.2. формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с определенными границами земельных участков, в порядке, установленном земельным законодательством.

Результатом первой стадии является документация по планировке территории, содержащая необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о формируемом земельном участке.

Границы формируемых земельных участков, утвержденные в составе документации по планировке территории, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществления их государственного кадастрового учета.

Результатом второй стадии являются кадастровые паспорта земельных участков.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости.

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

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

− установлены на местности границы земельного участка;

− в процессе подготовки документации по планировке территории определено, что земельный участок в утвержденных границах свободен от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением публичных сервитутов);

− определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 50-55 настоящих Правил;

− в процессе планировки территории определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, в случае, когда использование земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

8. Земельный участок является сформированным в соответствии с земельным законодательством и подготовленным в соответствии с требованиями градостроительного законодательства при одновременном наличии:

− градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории;

− включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

− кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости, выданному органу местного самоуправления.

9. Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

10. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. N 83 (с учетом изменений и дополнений).

11. Градостроительная подготовка земельных участков, формируемых в соответствии с земельным законодательством и настоящими Правилами, осуществляется в следующих случаях:

− выявление свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке по инициативе органов местного самоуправления муниципального района и/или сельского поселения, заявителей (статьи 16-17 настоящих Правил);

− формирование земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, органов местного самоуправления муниципального района и/или сельского поселения (статья 18 настоящих Правил);

− формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции (статья 19 настоящих Правил);

− формирование земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей, органов местного самоуправления муниципального района и/или сельского поселения (статьи 20-21 настоящих Правил);

− предоставление земельных участков на правах аренды из состава земель общего пользования в целях возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения (статья 22 настоящих Правил);

− предоставление земельных участков в целях развития застроенной территории (статья 23 настоящих Правил).

### Статья 16. Градостроительная подготовка территории с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе органов местного самоуправления

1. Орган администрации сельского поселения «Большелуг», уполномоченный в области градостроительной деятельности, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании плана реализации Генерального плана сельского поселения, настоящих Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории (посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания):

− самостоятельно;

− либо привлекаемыми им на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=072745EFBA029276245F176F1DF25E13C2E930D858963F36BB5F431AB8q513T) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами.

2. Подготовленный проект планировки или проект межевания подлежит:

− проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации сельского поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

− обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой V настоящих Правил;

− направлению в администрацию муниципального района «Корткеросский» на утверждение.

3. В случае утверждения документации по планировке территории с градостроительным планом в составе такой документации орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

− землеустроительные работы по выносу на местность установленных границ земельных участков;

− государственный кадастровый учет земельного участка.

4. Предоставление физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка для строительства осуществляется посредством торгов (аукционов) в порядке, определенным статьей 24 настоящих Правил.

### Статья 17. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц для строительства, обращаются в администрацию сельского поселения «Большелуг» с заявлением.

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки или проекта межевания, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные пунктом 2 статьи 16 настоящих Правил.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (аукционах).

Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах (аукционах) на общих основаниях. В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов (аукциона), или не стал победителем торгов (аукциона), то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством.

4. Победитель торгов (аукциона), которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

### Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, по инициативе собственников объектов недвижимости, заявителей, органов местного самоуправления

1. Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг».

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Лица, являющиеся собственниками объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, вправе обратиться в администрацию сельского поселения «Большелуг» с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. Администрация сельского поселения в тридцатидневный срок со дня поступления заявления, указанного в части 3 настоящей статьи, утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

5. При подготовке схемы расположения земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

− границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

− минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

− необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

− прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков.

6. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7. Лица, подготовившие кадастровый паспорт земельного участка, обращаются в администрацию сельского поселения.

Глава сельского поселения в четырнадцатидневный срок со дня предоставления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка и направляет копию решения заявителю, с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

8. Правообладатели, планирующие на принадлежащих им земельных участках (ранее сформированных и прошедших государственный кадастровый учет) осуществить строительство новых объектов капитального строительства, реконструкцию существующих объектов капитального строительства, обращаются в администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в порядке, указанном в пункте 4 статьи 15 настоящих Правил.

**Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции**

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию могут только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, 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 представления 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.

1. Собственники объектов недвижимости, инвесторы, арендаторы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию 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.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

− на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

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

а) получения указанными лицами от органа администрации сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте градостроительного зонирования сельского поселения);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков администрацией муниципального района «Корткеросский»;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

1. Органы местного самоуправления сельского поселения могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

− 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.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления 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.

**Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе органов местного самоуправления**

### Администрация сельского поселения «Большелуг» в ответ на инициативу заявителей или в порядке выполнения своих полномочий, выполняет градостроительную подготовку и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающего в себя разделение незастроенной, свободной от прав третьих лиц территории на земельные участки меньшего размера, обустройство территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры, обеспечение и осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования.

2. Орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, готовит 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:

− проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),

− границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Указанные выше действия администрацией сельского поселения проводятся самостоятельно либо привлекаемыми ею на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=072745EFBA029276245F176F1DF25E13C2E930D858963F36BB5F431AB8q513T) Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами.

3. Подготовленный проект планов земельных участков подлежит:

− проверке на соответствие установленным требованиям органом администрации сельского поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

− направлению Главе сельского поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении.

4. В случае утверждения плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона, орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

− проведение кадастровых работ применительно к подготовленному земельному участку,

− государственный кадастровый учет земельного участка.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия по подготовке:

− проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства объектов;

− в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

− на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах, определенных проектом межевания земельных участков.

7. Без проведения торгов осуществляется предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

8. Без проведения торгов осуществляется предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

**Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей**

1. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, обращаются в администрацию сельского поселения с соответствующей заявкой, в которой содержатся:

− месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ и предложений по ее планировочной организации;

− расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В случае принятия администрацией сельского поселения заключения о целесообразности реализации предложений заявителя, заявитель за свой счет выполняет действия по обеспечению градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства:

− проект плана земельного участка с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов), и одновременно − границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

− комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. После получения от заявителя подготовленных материалов проводятся действия, перечисленные в п. 3-5 статьи 20 настоящих Правил.

4. В случае, если заявитель не стал участником торгов (аукциона), или не стал победителем торгов (аукциона), то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством.

**Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления на правах аренды физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения**

1. Правом подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления в аренду физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация сельского поселения «Большелуг».
2. Проектами планировки территории, подготовленными в соответствии с градостроительным законодательством и утвержденными администрацией муниципального района «Корткеросский», границы территорий общего пользования (дороги, улицы, проезды, скверы, площади и так далее) определяются красными линиями.
3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются посредством разработки проектов межевания, утверждаемых администрацией муниципального района «Корткеросский».

**Статья 23. Развитие застроенных территорий**

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой сельского поселения «Большелуг» по инициативе органа государственной власти Республики Коми, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии − утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

− многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

− многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Советом сельского поселения.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключенного в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления сельского поселения заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

**Глава 3.4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

### Статья 24. Предоставление лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

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

* решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
* договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
* договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
* договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с земельным законодательством и, в соответствии с ним, нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский», нормативными правовыми актами сельского поселения «Большелуг».

1. Порядок предоставления прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений в многоквартирном жилом доме определяется жилищным и земельным законодательством.
2. Порядок предоставления прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков собственникам расположенных на этих участках зданий, сооружений, строений (статья 18 настоящих Правил) определяется земельным законодательством.
3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 16-17 настоящих Правил, земельных участков определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района, сельского поселения. Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах (аукционах).
4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 20-21 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним − настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района, сельского поселения. Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах (аукционах).

Без проведения торгов осуществляется предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

Без проведения торгов осуществляется предоставление земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования.

1. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 22 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, определяется земельным законодательством и, в соответствии с ним – нормативными правовыми актами муниципального района, сельского поселения. Права аренды на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам на торгах (аукционах).
2. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:

Предоставление земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

* крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления их деятельности,
* гражданам, ведущим личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество,
* хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям,
* некоммерческим организациям, в том числе потребительским кооперативам, религиозным организациям,
* казачьим обществам,
* опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным подразделениям научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций

проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми.

**Глава 3.5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

### 

### Статья 25. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального района «Корткеросский» и сельского поселения «Большелуг».

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов и обязательности проведения публичных слушаний) документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе, решения администрации сельского поселения о развитии застроенной территории.

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. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

а) объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

б) автомобильных дорог местного значения;

2) иные основания, предусмотренные федеральными законами.

4. Правообладатель земельного участка должен быть уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным [законодательством](consultantplus://offline/ref=FC01FE340B108397DF408D4C7A1407D0DC1D1425BAA6CA941CF0D94CB480CB5122CEB0D0DF5FP96CA).

5. Решение об изъятии земель в границах сельского поселения для муниципальных нужд принимает администрация муниципального района «Корткеросский». Решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

### Статья 26. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливается земельным законодательством, Положением о резервировании земель для государственных и муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 561.

2. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 25 настоящих Правил, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

3. Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

Решение о резервировании земель для государственных нужд Республики Коми принимается уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Коми.

Решение о резервировании земель в границах сельского поселения для муниципальных нужд принимается администрацией муниципального района «Корткеросский».

4. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд является наличие утвержденных в установленном порядке:

− документации по планировке территории;

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

− государственных программ геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=40613BB9C16E9F8DB01944AA4031F579510E390E733B2DA0D7240CD95E6F699F9FDCEB9C5FFC02B2f6z9W) Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

6. Решение о резервировании земель, принятое администрацией муниципального района «Корткеросский», подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

7. Орган государственной власти или администрация муниципального района «Корткеросский», принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

8. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

9. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

− истечение указанного в решении срока резервирования земель;

− предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

− отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или администрацией муниципального района, принявшими решение о резервировании земель;

− изъятие в установленном порядке зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

− решение суда, вступившее в законную силу.

10. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, администрация муниципального района «Корткеросский», принявшая такое решение, обязана в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 10 настоящей статьи, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

### Статья 27. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления сельского поселения «Большелуг» имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд.

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

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

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

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

− проведения дренажных работ на земельном участке;

− забора (изъятия) воды из водных объектов и водопоя;

− прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

− сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям;

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

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

3. Вопрос об установлении (прекращении) публичного сервитута рассматривается на общественных слушаниях.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

В случае, если инициатором установления публичного сервитута является физическое или юридическое лицо, оно подаёт в администрацию сельского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

− местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

− сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) данного земельного участка;

− сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

− содержание публичного сервитута;

− обоснование необходимости установления публичного сервитута;

− ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

− срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

Иные случаи регламентируются нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Республики Коми, муниципального района «Корткеросский» и сельского поселения «Большелуг».

6. Администрация сельского поселения в течение пяти рабочих дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 5 настоящей статьи, Главе сельского поселения. Глава сельского поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Информация о проведении общественных слушаний об установлении публичного сервитута подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

Администрация сельского поселения имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

1. Порядок подготовки и проведения общественных слушаний:

Подготовку и проведение общественных слушаний по вопросу установления (прекращения) публичного сервитута на земельный участок (земельные участки) для обеспечения интересов местного самоуправления и местного населения осуществляет Комиссия по землепользованию и застройке администрации сельского поселения.

В процессе подготовки к общественным слушаниям Комиссия:

‒ составляет план работы по подготовке и проведению общественных слушаний;

‒ определяет список заинтересованных лиц, специалистов, представителей общественности и направляет им обращения с просьбой дать свои предложения;

‒ определяет председательствующего и секретаря общественных слушаний;

‒ обеспечивает опубликование информации о проведении общественных слушаний.

Информация о проведении общественных слушаний должна содержать сведения:

‒ о земельных участках, в отношении которых предполагается установить (прекратить) публичный сервитут;

‒ о правообладателях вышеуказанных земельных участков;

‒ о цели, содержании и сроке установления публичного сервитута;

‒ схема расположения земельных участков, предполагаемых для обременения (обремененных) сервитутом, на кадастровом плане территории или кадастровой выписке о земельном участке с обозначенными зонами действия планируемого публичного сервитута;

‒ адрес официального сайта администрации сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором размещена полная информация о подготовке и проведении слушаний.

Участниками общественных слушаний являются:

‒ правообладатель (правообладатели) земельного участка (земельных участков), в отношении которого (которых) предполагается установить (прекратить) публичный сервитут;

‒ правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, в отношении которого предполагается установить (прекратить) публичный сервитут;

‒ правообладатели объектов недвижимости и (или) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, в отношении которых предполагается установление (прекращение) публичного сервитута, или имеющих общие границы с земельными участками, применительно к которым устанавливается публичный сервитут;

‒ эксперты, которые в установленном порядке внесли в письменной форме свои рекомендации по вопросам слушаний;

‒ заинтересованные жители соответствующей территории, представители общественных объединений, органов государственной власти, средств массовой информации и другие лица.

До правообладателей земельных участков, в отношении которых предполагается обременение публичным сервитутом, информация о проведении общественных слушаний доводится в индивидуальном порядке путем направления уведомления о проведении общественных слушаний.

Правообладатели земельных участков, которые предлагается обременить публичным сервитутом, имеют право письменно изложить свою позицию.

Участники общественных слушаний проходят регистрацию. На общественных слушаниях принимается решение о необходимости и целесообразности установления публичного сервитута с учетом зоны его действия, цели, содержания и срока установления.

Общественные слушания включают:

* выступление председательствующего общественных слушаний;
* вопросы присутствующих и ответы на них;
* выступления присутствующих;
* голосование присутствующих по вопросу общественных слушаний;
* определение результатов общественных слушаний.

Решения принимаются большинством голосов от числа зарегистрированных участников общественных слушаний.

Секретарь общественных слушаний ведет протокол общественных слушаний, в котором указываются дата и место их проведения, число участников общественных слушаний, содержание их выступлений, результаты голосования и принятые решения. К протоколу прилагаются списки участников общественных слушаний, заключение по результатам общественных слушаний.

Протокол общественных слушаний составляется в двух экземплярах и подписывается председательствующим и секретарем общественных слушаний.

Информация о результатах общественных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение трех дней со дня проведения общественных слушаний и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

8. Сроки проведения общественных слушаний – не ранее одного месяца и не позднее двух месяцев со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний.

9. На основании заключения о результатах общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе сельского поселения.

10. Глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

− местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, кадастровый номер, площадь, категория земель, разрешенное использование;

− сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) указанного земельного участка;

− сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

− содержание публичного сервитута;

− сфера действия публичного сервитута;

− срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

− размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К указанному постановлению прикладывается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории.

Принятый нормативный акт об установлении (прекращении) публичного сервитута и информация о результатах общественных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

Постановление администрации сельского поселения об установлении публичного сервитута:

* для прохода или проезда через земельный участок обязывает владельца земельного участка не препятствовать проходу или проезду по земельному участку;
* для ремонта коммунальных, инженерных, электрических линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры устанавливает обязанности правообладателя земельного участка по обеспечению возможности проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений, а также доступа на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники;
* для временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ устанавливает обязанности организации, осуществляющей такие работы, по восстановлению нарушенного поверхностного слоя земельного участка, а также по уборке территории.

11. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом, или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. С заявлением о государственной регистрации сервитута, установленного в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, также вправе обратиться лицо, которому земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения либо безвозмездного пользования или аренды на срок более чем один год.

В случае, если собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

12. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Главы сельского поселения, предусмотренном частью 10 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

13. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5–11 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию сельского поселения заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

− местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

− прикладывается кадастровый паспорт или кадастровая выписка земельного участка;

− реквизиты постановления Главы сельского поселения об установлении публичного сервитута;

− сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

− сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

− сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

− содержание публичного сервитута;

− обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

− сфера действия публичного сервитута;

* указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении Главы сельского поселения о прекращении публичного сервитута (часть 10 настоящей статьи) должно быть указано:

− местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

− кадастровый паспорт или кадастровая выписка земельного участка;

− реквизиты постановления Главы сельского поселения об установлении публичного сервитута;

− сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе, арендаторе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

− сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

− сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

− содержание публичного сервитута;

− сфера действия публичного сервитута;

− указание на бессрочность публичного сервитута;

− решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

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

Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации сельского поселения соразмерную плату. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

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

**Глава 3.6. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 28. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости**

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости.

Под строительными изменениями понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. Исключения составляют случаи, предусмотренные частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

− строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, или строительство на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

− строительство, реконструкция объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

− капитальный ремонт объектов капитального строительства;

− строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

− строительство, реконструкция буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=4AD751896C3DBB058B086CCAB5EA43264827F007D64B614B22CB73756DE5571DC81DCE82CEA682ADQA73U) Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр.

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

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение четырнадцати дней со дня получения администрацией сельского поселения запроса получить от неё заключение о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном правовым актом органов местного самоуправления сельского поселения.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 31 настоящих Правил.

### Статья 29. Проведение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Виды и порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

2. Инженерные изыскания проводятся физическими или юридическими лицами, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 3 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

### Статья 30. Подготовка архитектурно-строительной проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения архитектурно-строительной проектной документации (далее – проектной документации) определяется законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проектная документация подготавливается на основании градостроительного плана земельного участка применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

4. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

− градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта – проектом планировки территории и проектом межевания территории;

− техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

− 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).

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 29 настоящих Правил.

Не допускаются 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 градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

6. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней со дня поступления запроса от администрации сельского поселения 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 капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются статей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, а также «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

### Статья 31. Выдача разрешений на строительство

1. Правовое регулирование:

* Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* Градостроительный кодекс Российской Федерации (статья 51);
* [Приказ](consultantplus://offline/ref=86C2C84A1E59878DC716EF6B1F6E4D52B96BD5E978BCECFE146B9AC4z8v6I) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Порядок обращения заинтересованных лиц в администрацию муниципального района «Корткеросский» о выдаче разрешения на строительство, порядок оформления и процедура выдачи либо отказа в выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства регламентируются соответствующим административным регламентом предоставления муниципальной услуги. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешения на строительство могут осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

2. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и изложенных в п.2 статьи 28 настоящих Правил.

3. Разрешение на строительство выдаёт орган администрации муниципального района «Корткеросский», уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Коми применительно к планируемому строительству, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках:

− на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования, и линейных объектов, расположенных на участках, находящихся в муниципальной собственности);

− которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Республики Коми, и для которых допускается изъятие земельных участков.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п.7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

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

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

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

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном [частью 12.1 статьи 48](consultantplus://offline/ref=7C06CBC7912E73D6398BBECDC23E2FE34C1B29D5AA245B8F6DD9C60CFA87B0659DDA6FE9356AN1R) Градостроительного кодекса Российской Федерации), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](consultantplus://offline/ref=7C06CBC7912E73D6398BBECDC23E2FE34C1B29D5AA245B8F6DD9C60CFA87B0659DDA6FEC31A8ECC566N6R) Градостроительного кодекса;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со [статьей 40](consultantplus://offline/ref=7C06CBC7912E73D6398BBECDC23E2FE34C1B29D5AA245B8F6DD9C60CFA87B0659DDA6FEC31A9EACE66NFR) Градостроительного кодекса);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением случаев реконструкции многоквартирного дома.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=7C06CBC7912E73D6398BBECDC23E2FE34C1B2ADDA6205B8F6DD9C60CFA87B0659DDA6FEC31A9EFCE66N2R) в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;

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

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

Если застройщик самостоятельно не представил документы, перечисленные в подпунктах 1, 2 и 5, администрация муниципального района запрашивает их в органах (организациях), в распоряжении которых находятся данные документы. Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство с приложением следующих документов:

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.

Если застройщик самостоятельно не представил документы, перечисленные в подпунктах 1 и 2, администрация муниципального района запрашивает их в органах (организациях), в распоряжении которых находятся данные документы. Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Администрация муниципального района в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

* проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
* проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
* выдает разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

5. Форма разрешения на строительство установлена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

7. Администрация муниципального района имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

8. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

### Статья 32. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется статей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Требования к подготовке земельных участков для строительства и реконструкции объекта капитального строительства, 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 устанавливаются приказами Ростехнадзора от 2612.2006 № 1128 «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» (в редакции от 26.10.2015) и от 12.01.2007 № 7 «Об утверждении и введении в действие порядка ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно-расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если нормативным правовым актом органов местного самоуправления не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

### Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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. Порядок проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468.

2. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации при:

− строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](consultantplus://offline/ref=8B4A801A20A9DA9ACD59122853B1106D3F05F5DE3A55349BACF9B68F44EDAD278EA68FBE9251B16AiBT9M) Градостроительного Кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

− реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49](consultantplus://offline/ref=8B4A801A20A9DA9ACD59122853B1106D3F05F5DE3A55349BACF9B68F44EDAD278EA68FBE9251B16AiBT9M) Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

### Статья 34. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт орган администрации муниципального района «Корткеросский», уполномоченный в области градостроительной деятельности.

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

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:

4.1. правоустанавливающие документы на земельный участок;

4.2. градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта − проект планировки территории и проект межевания территории;

4.3. разрешение на строительство;

4.4. акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

4.5. документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

4.6. документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

4.7. документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

4.8. схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

4.9. заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.10. документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=7165331CC9BE66F24A9D25F55347C9EC664B12BCD1487272C220427B791133468F4CBF017191CDBDU3v4P) Российской Федерации;

4.11. акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0F34CD8AF4D193ADA435EADB90CF26D5F4E06AD614FF134FE43F381BF5r7Q4C) от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

4.12. технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=928638999D87764B55616CE07DBE8851A240FB9A84420EA67DE3DF44C9Y2kAH) от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

7. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2015 № 117/пр.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=517725E3BF1BBC58F89313E651209B45B9B64E58E80FAAEBADAD7DA53FDB5457C23F78BE8898FAD6G2z0L) от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

**ГЛАВА IV. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 35. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1.1. основные виды разрешенного использования;

1.2. условно разрешенные виды использования;

1.3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними.

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

* 1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент

**Статья 36. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования**

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

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

3. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, применяется порядок, установленный статьями 30 и 31 настоящих Правил.

4. В случае, если изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство, заявителю необходимо получить соответствующее заключение в органе администрации сельского поселения, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

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

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предусмотренный статьей 39 Градостроительного кодекса и в соответствии с ним статьей 37 настоящих Правил.

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

### 

### Статья 37. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

− на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

− на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в администрацию сельского поселения «Большелуг» (Комиссию по землепользованию и застройке) с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

− сведения о заявителе;

− адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

− схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и так далее);

− эскизный проект строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае представления разрешения на условно разрешенный вид использования;

− обосновывающие материалы: информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, энергообеспечение, водоснабжение и так далее; технические условия, предоставленные уполномоченными организациями, подтверждающие возможность получения инженерных ресурсов в полном объеме), 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.

К заявлению прилагается кадастровый паспорт земельного участка и свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости.

4. При получении заявления Комиссия:

− при соответствии документов перечню, предусмотренному пунктом 3 настоящей статьи, регистрирует заявление;

− рассматривает заявление и готовит заключение по предмету запроса;

− запрашивает письменное заключение по предмету запроса от органа администрации сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности;

− в случаях необходимости запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного государственного органа охраны объектов культурного наследия.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

− соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

− соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

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

11. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

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

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

14. На основании указанных в части 13 настоящей статьи рекомендаций Глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

15. 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.

16. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

### Статья 38. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

− соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

− необходимы для эффективного использования земельного участка;

− не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение может даваться в следующих формах:

− публикации в местных газетах;

− объявления по радио и/или телевидению;

− объявления на официальном сайте в сети Интернет;

− вывешивание объявлений в здании администрации сельского поселения «Большелуг» и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

− характер обсуждаемого вопроса;

− дата, время и место проведения публичного слушания;

− дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и так далее).

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

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

6. На основании рекомендаций Комиссии Глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

7. 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.

8. Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

## 

## ГЛАВА V. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 39. Вопросы, выносимые на публичные слушания

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

1.1. проекты Правил землепользования и застройки и о внесении изменений в Правила;

1.2. проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

1.3. вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

1.4. вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

1.5. вопросы установления (прекращения) публичных сервитутов.

### Статья 40. Порядок организации и проведения публичных слушаний

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Республики Коми, Уставом сельского поселения «Большелуг».

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний на территории сельского поселения «Большелуг», принимаемым решением Совета сельского поселения.

3. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

3.1. Участники публичных слушаний.

Участниками публичных слушаний являются представители общественных организаций (объединений), физические или юридические лица, интересы которых прямо или косвенно могут быть затронуты социальными, экологическими и иными последствиями намечаемых к принятию решений по вопросам землепользования и застройки.

* 1. Объявление о проведении публичных слушаний.

Комиссия по землепользованию и застройке в срок не позднее трех рабочих дней со дня принятия органом местного самоуправления решения о проведении публичных слушаний обеспечивает опубликование объявления о предстоящем публичном слушании.

Объявление о проведении публичных слушаний может даваться в следующих формах:

− публикации в местных газетах;

− объявления по радио и/или телевидению;

− объявления на официальном сайте в сети Интернет;

− вывешивание объявлений в здании администрации сельского поселения «Большелуг» и общественных зданиях населенных пунктов, входящих в состав поселения;

− вывешивание объявлений на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

### Информация о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или по вопросу предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства должна направляться конкретным лицам:

* правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение,
* правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение,
* правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Объявление о проведении публичных слушаний должно содержать следующую информацию:

* наименование органа, который проводит публичные слушания,
* наименование объекта публичных слушаний,
* предложение высказаться заинтересованной общественности в письменном виде;
* адрес, дата и время проведения публичных слушаний,
* контактные лица (должность, организация, Ф.И.О.) и их координаты (адрес, телефон, e-mail) для получения дополнительной информации и отправки письменных замечаний и предложений;
* другая информация.

3.3. Подготовку и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляет Комиссия по землепользованию и застройке администрации сельского поселения.

В процессе подготовки и проведения публичных слушаний Комиссия проводит следующие мероприятия:

* обеспечивает оповещение жителей и заинтересованных лиц о времени и месте проведения слушаний;
* обеспечивает возможность ознакомления населения с проектом муниципального правового акта, вынесенного на слушания;
* определяет порядок и сроки приема предложений и замечаний к проекту муниципального правового акта, вынесенному на слушания, и информирует о них граждан;
* утверждает повестку дня слушаний (если иное не установлено решением о назначении слушаний), определяет докладчиков;
* определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;
* проводит анализ материалов, представленных инициаторами и экспертами публичных слушаний;
* организует и обеспечивает проведение слушаний;
* определяет из своего состава председательствующего и секретаря публичных слушаний;
* устанавливает порядок выступлений на публичных слушаниях;
* содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний, и в представлении информации на публичные слушания;
* готовит протокол публичных слушаний, подготавливает и утверждает заключение о результатах слушаний;
* обеспечивает опубликование заключения о результатах слушаний;
* осуществляет иные мероприятия, необходимые для подготовки и проведения слушаний.

3.4. Сроки проведения публичных слушаний:

* продолжительность публичных слушаний по проекту [Правил землепользования и застройки](http://demo.garant.ru/#/document/12138258/entry/108) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;
* продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта изменений Правил;
* срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории со дня оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев;
* срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца;
* срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения жителей сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

3.5. Территории и место проведения публичных слушаний.

При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте сельского поселения.

В целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части.

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.

Публичные слушания проводятся, как правило, в общественных зданиях (в здании администрации сельского поселения, школы, библиотеки и других аналогичных зданиях), ориентированных на максимальную посещаемость и обеспечение возможности для свободного обмена мнениями.

3.6 Права участников публичных слушаний:

Участники публичных слушаний наделены следующими правами:

* присутствовать при проведении слушаний;
* принимать участие в обсуждении проекта муниципального правового акта по вопросам градостроительной деятельности, высказывая свое отношение к проекту, а также формулируя аргументированные предложения по проекту;
* задавать вопросы другим участникам публичных слушаний;
* представлять в письменном виде рекомендации по вопросам публичных слушаний;
* знакомиться с протоколом публичных слушаний, а также с заключением о результатах слушаний.

3.7. Обязательные составляющие протокола публичных слушаний и заключения о результатах слушаний.

Протокол публичных слушаний должен содержать следующую информацию:

* время и место проведения слушаний;
* наименование проекта муниципального правового акта, вынесенного на слушания;
* инициатор проведения слушаний;
* дата, номер и наименование решения о назначении слушаний, а также дата и место его опубликования;
* дата и способ оповещения населения о времени и месте проведения слушаний;
* орган (комиссия), в установленном порядке уполномоченные на организацию и проведение слушаний;
* председательствующий и секретарь слушаний;
* количество участников слушаний;
* докладчики по проекту муниципального правового акта, вынесенного на слушания;
* выступившие участники слушаний, их замечания и предложения к проекту муниципального правового акта, вынесенному на слушания;
* основные вопросы обсуждения, а также предмет разногласий между организатором подготовки документации и заинтересованными лицами (при наличии разногласий);
* отчет о возможности учета или не учета поступивших замечаний и предложений;
* решение, принятое по результатам публичных слушаний;
* иные сведения о процедуре проведения слушаний.

Протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах и подписывается председательствующим и секретарем публичных слушаний с указанием даты.

К протоколу прилагаются список участников публичных слушаний, подписанный лицами, осуществлявшими регистрацию, заключение по результатам публичных слушаний.

К протоколу могут прилагаться проект муниципального правового акта, вынесенного на слушания, предложения и замечания к проекту муниципального правового акта, вынесенному на слушания, представленные в письменном или электронном виде, особые мнения участников публичных слушаний.

Информация о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение трех дней со дня проведения публичных слушаний и размещается на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

3.8. Защита нарушенных прав участников публичных слушаний.

Заинтересованные лица имеют право обжаловать в судебном порядке решение, действие (бездействие) органа, ответственного за подготовку и проведение публичных слушаний, если они считают, что их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в ходе подготовки и проведения публичных слушаний.

3.9. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки раскрыты в главе VI настоящих Правил.

3.10. Особенности проведения слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории раскрыты в статье 14 настоящих Правил.

3.11. Особенности проведения слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства раскрыты в статье 37 настоящих Правил.

3.12. Особенности проведения слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства раскрыты в статье 38 настоящих Правил.

3.13. Порядок организации и проведения слушаний по установлению (прекращению) публичных сервитутов раскрыт в статье 27 настоящих Правил.

**ГЛАВА VI. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### Статья 41. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Инициаторами подготовки проектов документов по основаниям, указанным в части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Коми, орган местного самоуправления муниципального района «Корткеросский», орган местного самоуправления сельского поселения «Большелуг», заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2.Основаниями для рассмотрения администрацией сельского поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

- поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, межселенной территории;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, направляют предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по землепользованию и застройке.

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила:

− запрашивает у органа администрации сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, заключение на предложение о внесении изменений в Правила;

− обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа администрации сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности), в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет его Главе сельского поселения.

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

6. Орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

− подготовку проекта изменений настоящих Правил, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

− проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генеральному плану сельского поселения «Большелуг», Схемам территориального планирования Российской Федерации, Республики Коми, муниципального района «Корткеросский» перед представлением такого проекта на публичные слушания;

− подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

7. В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Глава сельского поселения в течение десяти дней обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

8. Комиссия обеспечивает проведение публичных слушаний в порядке, определенном главой V настоящих Правил. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. Глава сельского поселения направляет проект о внесении изменений в настоящие Правила (с учетом заключения о результатах публичных слушаний) и с протоколами публичных слушаний в администрацию муниципального района «Корткеросский» на утверждение. Проект о внесении изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет».

10. Администрации муниципального района «Корткеросский» в течение десяти дней после представления ей документов, определенных частью 9 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

− о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет муниципального района «Корткеросский»;

− об отклонении проекта.

11. Совет муниципального района по результатам рассмотрения документов, представленных администрацией муниципального района, принимает одно из следующих решений:

− утвердить изменения в настоящие Правила;

− отклонить изменения в настоящие Правила.

12. Утвержденные изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, иной официальной информации, размещаются на официальном сайте сельского поселения «Большелуг» в сети «Интернет», в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района «Корткеросский», предоставляются в библиотеку с.Большелуг.

## ГЛАВА VII. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 42. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального района «Корткеросский», сельского поселения «Большелуг» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке. Администрация муниципального района имеет право изменить условия выданного ранее разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

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

3.1. имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

3.2. имеют размеры и параметры (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от красных линий, границ участка, высота и этажность построек, коэффициент использования земельного участка и другие) меньше или больше значений, установленных градостроительным регламентом соответствующих зон;

3.3. расположены в пределах красных линий, утвержденных проектами планировки территорий для расширения существующих и прокладки новых улиц и проездов.

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

**Статья 43. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в частях 3, 4 статьи 42 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пункте 3.1 статьи 42 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности − экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в пункте 3.2 статьи 42 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и так далее) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

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

### Статья 44. Контроль над сохранностью и использованием земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Контроль над сохранностью и 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 контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

4. Государственный контроль использования и сохранности жилищного фонда, независимо от его формы собственности, а также соответствия жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Республики Коми в соответствии с федеральным законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Государственный земельный контроль осуществляется на основании Земельного кодекса Российской Федерации и в порядке, определенном Постановлением Правительства Российской Федерации 15.11.2006 № 689 «О государственном земельном надзоре».

**Статья 45. Порядок сноса бесхозяйных объектов**

1. Согласно [статье 225](consultantplus://offline/ref=D24B03D1BF268922B2FEA956865ADDDEBE6609ACA187D59DE88448A06F2DD88D638618B7C1A00140v9m8W) Гражданского Кодекса Российской Федерации бесхозяйной является вещь, не имеющая собственника, чей собственник неизвестен или от права собственности на которую собственник отказался.
2. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет [органом](consultantplus://offline/ref=75F8B7B5E940959406A06BEAC449BEBAB8FE64882C04CFC53A3C1874ECE5E02DB33201Q7X), осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению администрации сельского поселения, в соответствии с порядком, установленным главой XII приложения 1 к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.12.2013 № 765.
3. Учет бесхозяйного имущества на территории сельского поселения ведется в реестре муниципальной собственности сельского поселения в имущественном комплексе «Бесхозяйное имущество».

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет администрация сельского поселения может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Движимые вещи, брошенные собственником или иным образом оставленные им с целью отказа от права собственности на них (брошенные вещи), обращаются в муниципальную собственность сельского поселения в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Оформление документов для признания бесхозяйным имущества, находящегося на территории сельского поселения, постановки его на учет и принятия в муниципальную собственность осуществляет администрация сельского поселения «Большелуг». Приобретателем движимого и недвижимого имущества является сельское поселение «Большелуг».

1. Снос бесхозяйных построек и бесхозяйных временных объектов осуществляется в принудительном порядке.

Снос бесхозяйного объекта недвижимости в соответствии со статьей 225 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляется после признания права муниципальной собственности на нее в суде.

Снос бесхозяйного объекта и освобождение земельного участка производится на основании распоряжения Главы сельского поселения по представлению органа администрации сельского поселения, уполномоченного на осуществление градостроительного и земельного контроля.

В распоряжении Главы сельского поселения о принудительном сносе должно быть указано:

− наименование объекта, его функциональное или целевое назначение;

− тип объекта (характеристика конструкций);

− адрес размещения объекта или его ориентиры;

− срок, до которого необходимо осуществить снос;

− требования о приведении земельного участка после сноса в состояние, пригодное для его дальнейшей эксплуатации;

− способ разборки и вид работ (демонтаж, складирование, транспортировка, хранение строительных конструкций и имущества, другие работы и услуги), которые необходимо выполнить в процессе сноса;

− место хранения строительных материалов, изделий и конструкций, оставшихся после демонтажа, имущества, находящегося внутри объекта;

− источник средств на принудительный снос;

− должностное лицо, ответственное за снос.

Снос бесхозяйного объекта производится в присутствии комиссии, персональный состав которой утверждается распоряжением Главы сельского поселения. В состав комиссии включаются представитель администрации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, представитель администрации по управлению муниципальным имуществом, представитель администрации, уполномоченный на осуществление градостроительного и земельного контроля, представитель администрации по общим вопросам, участковый уполномоченный полиции (по согласованию), представитель специализированного муниципального учреждения. Дополнительными членами комиссии могут являться представители общественности.

На основании распоряжения Главы сельского поселения о принудительном сносе специализированное муниципальное учреждение обследует объект, подлежащий сносу, составляет смету, согласовывает её с финансовым органом администрации сельского поселения, разрабатывает проект организации работ по сносу.

Для выполнения строительных работ по сносу (демонтажу, складированию, транспортировке, хранению строительных конструкций и имущества, других работ и услуг) по результатам торгов (конкурса, аукциона) привлекается строительная организация (подрядчик) – исполнитель муниципального заказа на снос.

После заключения муниципального контракта на снос, по согласованию с организацией - подрядчиком комиссия определяет дату и время принудительного сноса, о чем составляется соответствующий протокол.

Администрация сельского поселения уведомляет о сносе бесхозяйного объекта путем размещения предупреждения о сносе на объекте и опубликования в средствах массовой информации.

Перед сносом комиссия производит вскрытие объекта, составляет опись находящегося в ней имущества. Имущество, подлежащее сохранению, вывозится организацией – исполнителем муниципального заказа, осуществляющей технический снос объекта, на предназначенное место хранения. Строительный мусор утилизируется в соответствии с правилами, действующими на территории сельского поселения.

По факту выполненного сноса составляется акт с указанием участников, времени и способа сноса, места хранения имущества.

О факте сноса сообщается в средствах массовой информации.

### Статья 46. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Большелуг» и документацией по планировке территории

1. Генеральный план поселения – градостроительная документация о долгосрочном (перспективном) градостроительном планировании. В нём укрупненно определяются основные направления развития территории. Функциональное зонирование, проводимое по Генеральному плану, осуществляется без установления градостроительных регламентов. Не является нормативным правовым актом, а основным градостроительным документом.

2. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения «Большелуг» и вводят градостроительные регламенты. Правила являются нормативным правовым актом, имеют большую силу по отношению к Генеральному плану и другим видам градостроительной документации. Изменения в Генеральный план сельского поселения, приводящие к несоответствию Правил землепользования и застройки Генеральному плану, являются основанием для внесения изменений в Правила.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения «Большелуг», Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

4. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Органы местного самоуправления после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

− о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории) в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

− о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории). Указанная документация может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### Статья 47. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Картографическая часть Правил землепользования и застройки содержит:

Карту градостроительного зонирования территории сельского поселения «Большелуг» в масштабе 1:10000, на которой установлены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

### ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**ГЛАВА VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 48. Перечень территориальных зон**

Перечень территориальных зон, предлагаемых к формированию и развитию на территории сельского поселения «Большелуг», не является исчерпывающим. Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила в соответствии с порядком, изложенным в главе VI настоящих Правил.

| ***Код*** | ***Территориальные зоны*** |
| --- | --- |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| **Ж1** | Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками |
| **Ж2** | Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-2 этажа) |
| **Ж3** | Перспективное развитие зон индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| **О1** | Зона размещения объектов социально-бытового обслуживания |
|  | **СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ** |
| **ОС1** | Зона размещения объектов здравоохранения |
| **ОС2** | Зона размещения образовательных учреждений, детских садов |
| **ОС3** | Зона размещения объектов спортивного назначения |
| **ОС4** | Зона размещения объектов религиозного назначения |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ** |
| **П3** | Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной опасности |
| **П4** | Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной опасности |
| **П5** | Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса санитарной опасности |
| **К** | Коммунальная зона |
|  | **РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ** |
| **Р1** | Зона поселковых парков и скверов |
| **Р2** | Зона мест отдыха и туризма |
| **Р3** | Зона природоохранных, рекреационно-ландшафтных территорий |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **СХ1** | Зона участков личного подсобного хозяйства |
| **СХ2** | Зона сельскохозяйственных угодий |
| **СХ3** | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **СП1** | Зона кладбища |
| **СП2** | Зона инженерных сооружений |
|  | **ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** |
| - | Водоохранная зона |
| - | Прибрежная защитная полоса |
| - | Санитарно-защитная зона производственных объектов |
| - | Охранная зона линий электропередач |
| - | Охранная зона источников водоснабжения |
| - | Зона возможного затопления или подтопления в период весеннего половодья |
| - | Объекты культурного наследия |
| - | Памятники, имеющие историческую и культурную ценность для жителей поселения |
|  | **ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ**  **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** |
| **Л-1** | Земли лесного фонда |
| **В-1** | Земли, покрытые поверхностными водами |
| **ООПТ** | Зона особо охраняемых природных территорий |
| **П** | Земельные участки, предназначенные для добычи полезных ископаемых |

### Статья 49. Градостроительные регламенты территориальных зон.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями 50-58 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, по условиям охраны объектов культурного наследия.

**«*ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ***

* 1. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», другими действующими нормативными документами.
  2. В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам.

Размещение гаражей в существующей жилой зоне не должно нарушать архитектурный облик застройки, их установку следует производить с соблюдением противопожарных норм.

Расстояния от гаражей и открытых стоянок для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых и общественных объектов следует принимать согласно [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=105907;fld=134;dst=100013)-03 (таблица 7.1.1):

Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения

| Объекты, до которых исчисляется разрыв | Расстояние, м | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест | | | | |
| 10 и менее | 11-50 | 51-100 | 101-300 | Свыше 300 |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Территории школ, детских учреждений, площадок для отдыха, игр и спорта, детских | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, парки, скверы) | 25 | 50 | по расчетам | по расчетам | по расчетам |

Размеры территории наземного гаража-стоянки должны соответствовать габаритам застройки для исключения использования прилегающей территории под автостоянку.

Размещение гаражей боксового типа должно производиться на специально выделенных территориях, вне жилой застройки.

При установке боксовых гаражей необходимо соблюдать действующие противопожарные нормы и требования безопасности движения пешеходов и транспортных средств.

Наименьшие расстояния до въездов в гаражи боксового типа и выездов из них следует принимать от улиц местного значения в размере 20 м.

* 1. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
  2. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми».
  3. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», Приложение Е «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».
  4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии с СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.
  5. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости − инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водоснабжение, канализование, телефонизация и так далее), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.
  6. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
  7. Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения – размещенные в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий помещения:

общей площадью не более 700 кв. м

* магазинов розничной торговли;
* общественного питания;
* бытового обслуживания;
* отделений связи;

общей площадью до 150 кв. м:

* банков;
* магазинов и киосков союзпечати;
* женских консультаций;
* раздаточных пунктов молочных кухонь;
* юридических консультаций и нотариальных контор;
* филиалов библиотек;
* выставочных залов;
* контор жилищно-эксплуатационных организаций;
* для физкультурно-оздоровительных занятий, культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа);

за исключением:

* предприятий общественного питания с числом мест более 50 (кроме общежитий);
* пунктов приема посуды;
* специализированных магазинов, строительных, москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов, специализированных рыбных и овощных магазинов;
* предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 кв. м);
* мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;
* бань, саун, прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);
* автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 кв. м;
* общественных уборных;
* похоронных бюро.
  1. Размещение, проектирование и строительство опасных производственных объектов, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов и объектов гражданской обороны необходимо производить в соответствии со сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне».

11. Общие требования к застройке придомовой территории.

1) Застройка придомовых территорий должна осуществляться с учетом требований, изложенных в п.1-8, 14-15 настоящего раздела и нормативов, изложенных ниже.

Между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м.

В границы участков, предоставляемых под возведение объектов капитального строительства, включаются:

− площадь застройки жилых зданий (здания);

− подъезды к зданиям;

− открытые площадки для хранения легковых автомобилей;

− места сбора и хранения отходов;

− озелененные территории.

Отдельно стоящие инженерные сооружения (трансформаторные подстанции, насосные, котельные и другие) должны иметь самостоятельные участки. При сохранении и размещении инженерных сооружений в границах участков другого назначения следует предусматривать беспрепятственный подход и подъезд к этим сооружениям, а также другие условия их нормального функционирования.

2) Перечень объектов, допустимых к строительству на придомовой территории:

* индивидуального жилого дома ‒ из разрешенных видов использования территории, перечисленных в подразделе «Зоны индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками»;
* многоквартирного жилого дома ‒ из разрешенных видов использования территории, перечисленных в подразделе «Зоны многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-2 этажа)».

3) Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на придомовой территории может осуществляться только с согласия собственников многоквартирного жилого дома (индивидуального жилого дома). Выдача разрешения на строительство на придомовой территории производится в соответствии законодательством в порядке, изложенном в статье 31 настоящих Правил. Разрешение на строительство, реконструкцию не требуется в случаях, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

4) Требования к содержанию придомовой территории определены действующими Правилами благоустройства территории муниципального образования сельского поселения «Большелуг», утвержденными решением Совета сельского поселения «Большелуг» от 25.12.2015 № III-30/2.

12. В соответствии с Законом Республики Коми от 28.06.2005 № 59-РЗ «О регулировании некоторых вопросов в области земельных отношений» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 22.06.2015) установлены следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для:

1) садоводства ‒ от 0,05 га до 0,15 га;

2) огородничества ‒ от 0,02 га до 0,10 га;

3) животноводства ‒ от 0,02 га до 0,10 га;

4) дачного строительства ‒ от 0,06 га до 0,25 га;

5) осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности ‒ до 75 га, в том числе сельскохозяйственные угодья ‒ до 50 га.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых однократно в собственность бесплатно отдельным категориям граждан (перечисленным в частях 2 и 2-2 статьи 5 Закона Республики Коми от 28.06.2005 № 59-РЗ) из земель, находящихся в муниципальной собственности, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена:

* для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства с возможностью возведения жилого дома:

– от 0,04 га до 0,30 га (до 0,5 га для граждан, имеющих восемь и более детей).

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых гражданам и крестьянско-фермерским хозяйствам:

* для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности – от 0,02 га до 1200 га.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории сельского поселения «Большелуг»:

1) для ведения личного подсобного хозяйства ‒ от 0,02 га до 0,5 га;

2) для строительства индивидуального жилого дома, в том числе в кварталах новой застройки ‒ от 0,06 га до 0,25 га в зависимости от генерального плана застройки населенного пункта (проекта детальной планировки микрорайона жилой застройки).

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в безвозмездное пользование:

− гражданам для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности на срок не более чем шесть лет;

− отдельным категориям граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Коми, в целях строительства жилых помещений – на период осуществления данного строительства;

− гражданам и юридическим лицам в других случаях, предусмотренных земельным законодательством.

Сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства вправе приобрести земельный участок в собственность по цене в размере 15 процентов его кадастровой стоимости в случае, если земельный участок, расположенный в границах населенного пункта и предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства, предоставлен вышеуказанным лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования и на праве пожизненно наследуемого владения, и при этом на земельном участке отсутствуют здания и сооружения.

13. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

*Виды разрешенного использования установлены в настоящих Правилах в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, содержащим описание каждого вида разрешенного использования земельных участков.*

Всегда разрешенными вспомогательными видами использования для всех основных и условно разрешенных видов использования*,* даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

* виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
* инженерно-технические объекты и сооружения коммунального обслуживания, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, водопроводные насосные станции, локальные канализационные очистные сооружения, локальные очистные сооружения поверхностного стока, АТС, узлы связи);
* для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;
* пункты первой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны общественного порядка;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций;
* автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;
* общественные туалеты.

Виды разрешенного использования территориальных зон, приведенные в настоящих Правилах, допускают размещение и эксплуатацию линейного объекта (за исключением автомобильных дорог общего пользования регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Жилые зоны представлены следующими разновидностями зон:

**Ж1** Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками;

**Ж2** Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-2 этажа);

**Ж3** Перспективное развитие зон индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

**Ж1. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ УЧАСТКАМИ.**

**Ж3. ПЕРСПЕКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ ЗОН ИНДИВИДУАЛЬННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ПРИУСАДЕБНЫМИ УЧАСТКАМИ.**

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

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальных зонах Ж1, Ж3**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства  (код 2.1) | Размещение индивидуального жилого дома (дома, пригодного для постоянного проживания, высотой не выше двух надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей и подсобных сооружений |
| 2 | Блокированная жилая застройка  (код 2.3) | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем два, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  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 ведения личного подсобного хозяйства  (код 2.2) | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодного для постоянного проживания и высотой не выше двух надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  содержание сельскохозяйственных животных;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений |
| 4 | Объекты гаражного назначения  (код 2.7.1) | Размещение отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Социальное обслуживание  (код 3.2) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (дома престарелых, дома ребенка, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 2 | Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг и не требующих установления санитарных зон общей площадью менее 150 кв. м (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские) |
| 3 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  (код 3.4.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, молочные кухни) |
| 4 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование  (код 3.5.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады) |
| 5 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание  (код 3.10.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 6 | Деловое управление  (код 4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещение объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (офисы) |
| 7 | Магазины  (код 4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет не более 150 кв. м;  аптеки |
| 8 | Общественное питание  (код 4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные) общей площадью менее 150 кв. м (с ограничением по времени работы) |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: водопроводные насосные станции, водонапорные башни, локальные канализационные очистные сооружения, локальные очистные сооружения поверхностного стока, АТС, узлы связи;  зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение проездов общего пользования, скверов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 4 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |
| 5 | Обеспечение внутреннего правопорядка  (код 8.3) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 6 | Спорт  (код 5.1) | Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах Ж1, Ж3**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

* Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001;
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (ред. от 25.04.2014) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* другими действующими нормативами и техническими регламентами.

###### Предельные размеры земельных участков в территориальных зонах Ж1, Ж3

1) для строительства индивидуального жилого дома, в том числе в кварталах новой застройки - от 0,06 га до 0,25 га (включая площадь застройки) в зависимости от проекта детальной планировки микрорайона жилой застройки;

2) для строительства блокированного жилого дома – 30 кв. м (без площади застройки);

3) для ведения личного подсобного хозяйства - от 0,02 га до 0,5 га;

4) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для размещения гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемых на отдельных земельных участках – 50-80 кв. м на 1 машино-место.

2. Максимальный ***процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** в территориальных зонах Ж1, Ж3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Параметры | Максимальный процент застройки, % | Примечание |
| 1 | Процент застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 15 |  |
| 2 | Процент застройки малоэтажной блокированной застройки (1-2 этажа) | 50 |  |
| 3 | Процент застройки гаражами для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемыми на отдельных земельных участках | 50-80 | при размещении гаража на отдельном земельном участке, находящемся в санитарно-защитной зоне, максимальный процент застройки – 50%. |

***3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальных зонах Ж1, Ж3

| № | Параметры | Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками, м | Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа), м |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до дома, гаража (размещаемого на приусадебном участке), других строений, сооружений, за исключением: | 3 | 3 |
| 1.1 | При совпадении границы участка с красной линией улицы | 5 | 5 |
| 1.2 | При совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположен водопровод, напорная канализация | 5\* | 5\* |
| 1.3 | При совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены тепловые сети:  - от оболочки бесканальной прокладки | 5\* | 5\* |
| 2 | Расстояние от края проезда до стен индивидуальных жилых домов | Допускается принимать по техническим возможностям пожарной техники, расположенных в нормативном радиусе обслуживания пожарных депо | Допускается принимать по техническим возможностям пожарной техники, расположенных в нормативном радиусе обслуживания пожарных депо |
| 3 | Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными | В соответствии с действующими нормами и правилами требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты | В соответствии с действующими нормами и правилами требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка  (допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований) | 4 | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | 10 | 10 |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа (бытовой разрыв) | 15 | ‒ |
| 7 | Минимальные санитарные разрывы от окон жилых домов до блоков сараев для скота и птицы принимаются:  одиночных или двойных  до 8 блоков  Расстояние между группами сараев и зданиями следует принимать в соответствии с противопожарными нормами. | 15  25 | ‒  ‒ |
| 8 | Минимальное расстояние от туалета   * до стен соседнего дома\*\* * до источника водоснабжения (колодца) | 12  25 | 12  25 |
| 9 | Минимальное расстояние от границ участка до мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям | 4 | 4 |
| 10 | Минимальное расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев | 30 | 30 |
| 11 | Минимальное расстояние от границы участка до гаража для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемого на отдельном земельном участке | 1 | 1 |
| 12 | Минимальное расстояние от границы участка для размещения гаража (для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемого на отдельном земельном участке) до красной линии  ‒ улицы  ‒ проезда | 5  3 | 5  3 |
| Примечания:  \* указано минимальное расстояние от подземных инженерных сетей до фундамента зданий и сооружений.  \*\*при отсутствии централизованной канализации.   1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, не поименованные в пунктах 1.2-1.3, расстояния следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 3 м. 2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются. | | | |

###### **4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений** в территориальных зонах Ж1, Ж3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Тип жилой застройки | Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков, м | Максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков, м |
| 1 | Застройка индивидуальными домами с приусадебными земельными участками | 1,5\* | 1,2\* |
| 2 | Малоэтажная блокированная застройка(1-2 этажа) | 1,5\* | 1,2\* |
| Примечание:  \* при высоте не более 3,5 м от уровня земли | | | |

***5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений*** или максимальное количество этажей в территориальных зонах Ж1, Ж3

| № | Параметры | Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей | Примечания |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Максимальное количество этажей объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования (кроме гаражей для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемых на отдельных участках) и условно разрешенным видам использования | 2  надземных этажа |  |
| 2 | Застройка индивидуальными домами с приусадебными земельными участками | 10,5 м | 1. Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м.  2. Максимальная высота цокольного этажа над планировочной отметкой земли ‒ 1,8 м (и не более половины высоты помещения). |
| 3 | Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) | 10,5\* м |
| 4 | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан, размещаемые на отдельных земельных участках | 3,2 м ‒ плоская кровля  4,5 м ‒ конек скатной кровли  или 1 этаж |  |
| 5 | Гаражи вспомогательного вида разрешенного строительства\*\* | 3,2 м ‒ плоская кровля  4,5 м ‒ конек скатной кровли  или 1 этаж |  |
| 6 | Прочие вспомогательные (подсобные) здания, строения, сооружения | 7,0 м ‒ плоская кровля  7,5 м ‒ конек скатной кровли  или 2 этажа |  |
| Примечания:  \* для зданий степенью огнестойкости III, классом конструктивной пожарной опасности С1 и наибольшей допустимой площадью этажа пожарного отсека 1800 кв. м.  \*\* вновь размещаемые и реконструируемые встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования.  1. Допустимая высота здания и площадь этажа в пределах пожарного отсека определяются в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности по таблице 7.1. СП 54.13330.2011.  2. Смежные жилые блоки следует разделять глухими противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI 45 и класса пожарной опасности не ниже К1.  3. Блокированные дома классов конструктивной пожарной опасности С2 и С3 дополнительно должны быть в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2013 разделены глухими противопожарными стенами 1-го типа с пределом огнестойкости не менее REI 150 и класса пожарной опасности не ниже К0 на пожарные отсеки площадью этажа не более 600 кв. м, включающие один или несколько жилых блоков. | | | |

1. ***Минимальная доля озелененной территории земельных участков*** в территориальных зонах Ж1, Ж3

| № | Тип жилой застройки | Минимальная доля озеленения, % |
| --- | --- | --- |
| 1 | Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 20 |
| 2 | Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) | 20 |
| Примечание:  Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 «Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми. | | |

***7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков*** в территориальных зонах Ж1, Ж3

| № | Тип жилой застройки | Минимальное количество машино-мест, шт | Примечания |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками | ‒ | Автостоянка ‒ размещаемое в пределах дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке помещение, предназначенное для хранения или парковки автомобилей, не оборудованное для их ремонта или технического обслуживания |
| 2 | Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) | Исходя из количества блоков и количества жильцов, определяемых по коэффициенту семейности и уровня автомобилизации.  Тип автостоянки (открытая площадка, встроенная или пристроенная автостоянка) определяется заданием на проектирование. |
| Примечания:  1. Встроенная автостоянка для двух машин и более должна отделяться от других помещений дома (блока) перегородками и перекрытиями с пределом огнестойкости не менее REI 45.  Дверь между автостоянкой и жилыми помещениями должна быть оборудована уплотнением в притворах, устройством для самозакрывания и не должна выходить в помещение для сна.  2. Встроенные автостоянки и помещения общественного назначения должны быть оборудованы автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями, соответствующими требованиям НПБ 66, или другими извещателями с аналогичными характеристиками и, кроме того, первичными средствами пожаротушения.  3. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:   * удельный размер территории ‒ 4\* кв. м/чел; * средний размер одной площадки ‒ 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).   \* следует сокращать удельные показатели площадок относительно приведенных в данном пункте для стоянки автомашин на межмагистральной территории (за пределами индивидуального участка) – на 50% (размещая их в основном при общественном центре). | | | |

***8. Максимальная высота ограждений земельных участков*** в территориальных зонах Ж1, Ж3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Тип жилой застройки | Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов | Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком |
| 1 | Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками | 1,8\* м | 1,8\*\* м  (рекомендуемая высота) |
| 2 | Малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) | Тип и высота (но не более 2,2\* м) ограждения не должна нарушать объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и архитектурного облика здания, норм инсоляции и естественной освещенности. | Разделение участков или их объединение решается заданием на проектирование. |
| Примечания:  **\*** для участков жилой застройки высота 1,8 м может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.  \*\* более 1,8 м ‒ по согласованию со смежными землепользователями и при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.   1. Глухие ограждения не допускаются со стороны улиц и проездов. 2. Характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. 3. Цвет и характер ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся архитектурной среды. 4. Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатым или решетчатым (с площадью просветов не менее 50% от площади забора) с целью минимального затенения территории соседнего участка. Непрозрачные ограждения должны быть согласованы в установленном порядке и по согласованию со смежными землепользователями. 5. Ограждение устанавливается по оси (границе) смежных земельных участков. 6. Конструкция массивных ограждений (железобетонных, кирпичных, каменных), толщина которых превышает 50 мм, возводимых владельцем без письменного согласия владельцев соседних земельных участков, должна размещаться в пределах участка застройщика. 7. Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается, но запрещается применение к конструкции ограждения колючей проволоки, нефугованных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов. 8. На время строительства индивидуального жилого дома можно установить не постоянный забор, а временный.   9. Допускается отсутствие ограждения между смежными участками по обоюдному согласию владельцев участков. | | | |

***9****.* ***Иные показатели******разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах Ж1, Ж3***

1. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения, что определяются утвержденной градостроительной документацией.

2. Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей:

|  |  |
| --- | --- |
| Объекты, до которых определяется расстояние | 10 и менее автомашин |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 м |
| Торцы жилых домов без окон | 10 м |
| Территории школ, детских учреждений,  площадок для отдыха, игр  и спорта, детских | 25 м |
| Территории лечебных учреждений  стационарного типа, открытые спортивные  сооружения общего пользования, места  отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 м |

3. На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью менее 1,5 тонн.

4. Содержание скота и птицы допускается на участках площадью не менее 0,01 га. Состав и площади хозяйственных построек принимаются в соответствии с документацией по планировке территории.

5. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанных ниже:

| Нормативный разрыв | Поголовье (шт), не более | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики-матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

6. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

* обособленные от жилой территории входы для посетителей;
* обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
* самостоятельные шахты для вентиляции;
* отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
* индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

7. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительного обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома ‒ не менее 15 м.

Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна, как правило, превышать 20%.

8. Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и тому подобных), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

**Ж2. ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (1-2 ЭТАЖА)**

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж2**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  (код 2.1.1) | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше двух надземных этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Обслуживание жилой застройки  (код 2.7) | Размещение объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняющих вреда окружающей среде и санитарному благополучию, существенного неудобства жителям, не требующих установления санитарной зоны |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение автомобильных подъездов, проездов, пешеходных тротуаров, скверов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 3 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Ж2**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

* Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001;
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (ред. от 25.04.2014) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* другими действующими нормативами и техническими регламентами.

###### Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне Ж2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Параметры | Минимальный размер земельного участка, кв. м |
| 1 | Размеры участка малоэтажной многоквартирной жилой застройки | Минимальный размер участка жилой застройки должны исходить из обеспеченности 20 кв. м/чел. общей площади. |
| 1. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 60 кв. м. | | |

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в территориальной зоне Ж2

| № | Параметры | Максимальный процент застройки, % |
| --- | --- | --- |
| 1 | Процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства и хозяйственными постройками | 35 |

***3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальной зоне Ж2

| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до дома, гаража (размещаемого на территории жилой застройки), других строений, сооружений, за исключением: | 3 |
| 1.1 | При совпадении границы участка с красной линией улицы | 5 |
| 1.2 | При совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположен водопровод, напорная канализация | 5\* |
| 1.3 | При совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены тепловые сети:  - от оболочки бесканальной прокладки | 5\* |
| 2 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | 10 |
| 3 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа (бытовой разрыв) | 15 |
| Примечания:  \* указано минимальное расстояние от подземных инженерных сетей до фундамента зданий и сооружений.   1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, не поименованные в пунктах 1.2-1.3, расстояния следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 3 м. 2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются. | | |

***4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений*** или максимальное количество этажей в территориальной зоне Ж2

| № | Параметры | Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей | Примечания |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 10,5 м  или 2  надземных этажа | 1. Высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) должна быть не менее 2,5 м. 2. Максимальная высота цокольного этажа над планировочной отметкой земли ‒ 1,8 м (и не более половины высоты помещения). |
| 2 | Индивидуальные гаражи в малоэтажной многоквартирной жилой застройке | 3,2 м ‒ плоская кровля  4,5 м ‒ конек скатной кровли;  или 1 этаж |  |
| 2 | Вспомогательные сооружения, здания, сооружения вспомогательных видов разрешенного строительства | 3,2 м ‒ плоская кровля  4,5 м ‒ конек скатной кровли,  или 1 этаж |  |
| Примечание:  Допустимая высота здания и площадь этажа в пределах пожарного отсека определяются в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности по таблице 7.1. СП 54.13330.2011. | | | |

***5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков*** в территориальной зоне Ж2

Площадь озелененных территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми» следует принимать не менее 6 кв. м/чел. Из них собственно озелененные территории должны составлять не менее 50%.

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

***6****.* ***Иные показатели******разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Ж2***

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок осуществляется (принимается) в соответствии со следующими нормами:

| Назначение площадок | Удельные параметры площадок, кв.м./чел. | Расстояние от окон жилых и общественных зданий, не менее, м |
| --- | --- | --- |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7  (средний размер одной  площадки – 30 кв.м) | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1  (средний размер одной  площадки – 10 кв.м) | 10 |
| Для занятий физкультурой | 1,0  (средний размер одной  площадки – 80 кв.м) | 40/10\* |
| Для хозяйственных целей | 0,1  (средний размер одной  площадки – 10 кв.м) | 20 |
| Для стоянки автомобилей | 4,0  (средний размер одной  площадки – 22,5(18)\* кв.м) |  |
| \* В знаменателе - если шумовые характеристики на спортплощадках не создают превышения уровня шума в помещениях (при использовании крытых площадок или при установке площадок для настольного тенниса).  \*\* В скобках - при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов.  Примечания:  1. Хозяйственные площадки для мусоросборников следует располагать не далее 100 м от наиболее удаленного входа в жилое здание. К площадкам мусоросборников должны быть обеспечены подъезды, позволяющие маневрировать обслуживающему мусоровозному транспорту.  3. Расстояния от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и физкультурных площадок следует принимать не менее 20 м.  4. Детские игровые площадки в обязательном порядке должны быть оснащены оборудованием, разрабатываемым индивидуально или принимаемым по типовым альбомам. | | |

На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

* обособленные от жилой территории входы для посетителей;
* обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
* самостоятельные шахты для вентиляции;
* отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
* индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома - не менее 15 м.

Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна, как правило, превышать 20%.

Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения, что определяются утвержденной градостроительной документацией.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей:

| Объекты, до которых определяется расстояние | 10 и менее автомашин |
| --- | --- |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | 10 м |
| Торцы жилых домов без окон | 10 м |
| Территории школ, детских учреждений, площадок для отдыха, игр  и спорта, детских | 25 м |
| Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 м |

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и тому подобных), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

**ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Общественно-деловые зоны представлены следующими разновидностями:

**О1** ‒ зона размещения объектов социально-бытового обслуживания;

**ОС1 ‒** зона размещения объектов здравоохранения;

**ОС2** ‒ зона размещения образовательных учреждений, детских садов;

**ОС3** ‒ зона размещения объектов спортивного назначения;

**ОС4** ‒ зона размещения объектов религиозного назначения.

**О1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Зона объектов социально-бытового обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости (культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов).

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне О1**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Общественное управление  (код 3.8) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку |
| 2 | Культурное развитие  (код 3.6) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, клубов, кинотеатров и кинозалов, театров, концертных залов;  устройство площадок для празднеств и гуляний |
| 3 | Магазины  (код 4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 300 кв. м, (в том числе специализированных магазинов розничной торговли лекарственными средствами (аптек) |
| 4 | Общественное питание  (код 4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 5 | Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) |
| 6 | Социальное обслуживание  (код 3.2) | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (дома престарелых, дома ребенка, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 7 | Деловое управление  (код 4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещение объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (офисы, бизнес-центры, нотариальные конторы, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства) |
| 8 | Банковская и страховая деятельность  (код 4.5) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 9 | Гостиничное обслуживание  (код 4.7) | Размещение гостиниц |
| 10 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание  (код 3.10.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 111 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  (код 3.4.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, молочные кухни, аптеки при фельдшерско-акушерских пунктах) |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Спорт  (код 5.1) | Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 3 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |
| 4 | Обеспечение внутреннего правопорядка  (код 8.3) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне О1**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования";
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* другими действующими нормативами и техническими регламентами.

###### 1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне О1

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Размер земельного участка (минимальный-максимальный), га | Примечания |
| --- | --- | --- | --- |
| Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания | | | |
| 1 | Магазины продовольственных товаров:  **‒** при норме обеспеченности минимум 89\* кв. м торговой площади на 1 тыс. жителей | до 1 тыс. обслуживаемых жителей: 0,1-0,2  от 1 тыс. до 3 тыс. обслуживаемых жителей: 0,2-0,4 |  |
| 2 | Магазины непродовольственных товаров: ‒ при норме обеспеченности минимум 203\* кв. м торговой площади на 1 тыс. жителей | до 1 тыс. обслуживаемых жителей: 0,1-0,2  от 1 тыс. до 3 тыс. обслуживаемых жителей: 0,2-0,4 |  |
| 3 | Предприятия общественного питания: посадочных мест на 1тыс. жителей ‒ 35. | При числе мест,  га на 100 мест:  до 50 0,2–0,25 га  св.50 до 150 0,2–0,15 га  св.150 0,1 га\*\* |  |
| 4 | Предприятия бытового обслуживания:  рабочих мест на 1 тыс. жителей ‒ 7, в том числе: 6 ‒ предприятия непосредственного обслуживания населения | 25-30 кв. м на  1 рабочее место |  |
|  | прачечные самообслуживания | 0,1-0,2 на объект |  |
| 5 | Бани | 0,2-0,4 на объект |  |
| 6 | Предприятия связи | Отделения связи V-VI групп (обслуживание населения до 2 тыс. жителей) – 0,3\*\* га или встроенные |  |
| 7 | Отделения банков,операционная касса (1 операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел.) | 2 операционные кассы – 0,2\*\* га или встроенные | По заданию на проектирование |
| 8 | Организации и учреждения управления | В зависимости от этажности здания, кв. мна 1 сотрудника:  2-3 этажа - 40,0-60,0 | По заданию на проектирование |
| 9 | Клуб **(**норма обеспеченности - 200 зрительских мест с числом жителей от 0,5 до 1 тыс. чел.) | По заданию на проектирование |  |
| 10 | Дом культуры | По заданию на проектирование |  |
| 12 | Кинотеатры | 0,2-0,5 га на объект | Предусматрива-ется в клубе |
| 13 | Танцзалы **(**норма обеспеченности - 10 кв. м. площади пола на 1 тыс. чел.) | По заданию на проектирование | В свободное от танцевальных мероприятий время используются для организации мероприятий по просветительской деятельности |
| 14 | Библиотека (массовая)при норме обеспеченности 1 объект до 3 тыс. чел. | По заданию на проектирование |  |
| 15 | Гостиницы | на 1 место при вместимости гостиницы  от 25 до 100 мест - 55\*\* кв. м |  |
| 16 | Фельдшерско-акушерские пункты | 0,2 га |  |
|  | Аптеки | встроенные при ФАП |  |
| Примечания:  \* согласно постановлению Правительства Республики Коми от 22.02.2011 № 30 «Об утверждении нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов для Республики Коми, в том числе для входящих в ее состав муниципальных  образований»;  \*\* минимальный размер земельного участка. | | | |

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, в территориальной зоне О1

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальный процент застройки, % | Примечание |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Магазины продовольственных товаров:  **-** при норме обеспеченности минимум 80 кв. м торговой площади на 1 тыс. жителей | 60 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 2 | Магазины непродовольственных товаров:  - при норме обеспеченности минимум 180 кв. м торговой площади на 1 тыс. жителей | 60 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 3 | Предприятия общественного питания:  посадочных мест на 1тыс. жителей ‒ 35. | 60 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 4 | Предприятия бытового обслуживания:  рабочих мест на 1 тыс. жителей ‒ 7, в том числе:  6 ‒ предприятия непосредственного обслуживания населения | 60 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 5 | Бани | 60 |  |
| 6 | Предприятия связи | 60 |  |
| 7 | Отделения банков,операционная касса (1 операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел.) | 60 |  |
| 8 | Организации и учреждения управления | 60 |  |
| 9 | Клуб **(**норма обеспеченности - 200 зрительских мест с числом жителей от 0,5 до 1 тыс. чел.) | 60 |  |
| 10 | Дом культуры | 60 |  |
| 11 | Киноустановка **(**норма обеспеченности - 9 мест на 1 тыс. чел.) | встроенная | В здании клуба |
| 12 | Танцзалы **(**норма обеспеченности - 10 кв. м. площади пола на 1 тыс. чел.) | встроенная | В здании клуба |
| 13 | Библиотека (массовая)при норме обеспеченности 1 объект до 3 тыс. чел. | 60 или встроенная |  |
| 14 | Гостиницы | 1. или встроенная |  |
| 15 | Аптека | встроенная |  |
| 16 | Фельдшерско-акушерский пункт | 40 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |

***3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальной зоне О1

| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений | 1 |
| 2 | Минимальное расстояние от границы участка до красной линии улиц | 5 |
| 3 | Расстояние от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей и отдыха взрослых и учреждений питания | 20 |
| 4 | Расстояние от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей:  до 50 | 10\* |
| Примечания:   1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, расстояния следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м. 2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются.   \* для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м. | | |

###### **4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений** в территориальной зоне О1

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков, м | Максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков, м |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Магазины продовольственных товаров | 1,5\* | - |
| 2 | Магазины непродовольственных товаров | 1,5\* | - |
| 3 | Предприятия общественного питания | 1,5\* | - |
| 4 | Предприятия бытового обслуживания | 1,5\* | - |
| 5 | Предприятия связи | 1,5\* | - |
| 6 | Отделение банков | 1,5\* | - |
| 7 | Организации и учреждения управления | 1,5\* | - |
| 8 | Клуб | 1,5\* | - |
| 9 | Дом культуры | 1,5\* | - |
| 10 | Киноустановка | 1,5\* | - |
| 11 | Танцзалы | 1,5\* | - |
| 12 | Библиотека | 1,5\* | - |
| 13 | Гостиничное обслуживание | 1,5\* | - |
| 14 | Аптека | 1,5\* | - |
| 15 | Фельдшерско-акушерский пункт | 1,5\* | - |
| Примечание:  \* при высоте не более 3,5 м от уровня земли | | | |

***5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей*** в территориальной зоне О1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальная высота зданий, строений, сооружений (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения), м |
| 1 | Магазины продовольственных товаров | 10,5 |
| 2 | Магазины непродовольственных товаров | 10,5 |
| 3 | Предприятия общественного питания | 10,5 |
| 4 | Предприятия бытового обслуживания | 10,5 |
| 5 | Бани | 10,5 |
| 6 | Предприятия связи | 10,5 |
| 7 | Отделение банков | 10,5 |
| 8 | Организации и учреждения управления | 10,5 |
| 9 | Клуб | 10,5 |
| 10 | Дом культуры | 10,5 |
| 11 | Киноустановка | встроенная |
| 12 | Танцзалы | встроенные |
| 13 | Библиотека | 10,5 |
| 14 | Гостиницы | 10,5 |
| 15 | Аптека | встроенная |
| 14 | Фельдшерско-акушерский пункт | 10,5 |
| Примечания:  1. Высоту встраиваемых помещений объекта общественного назначения общей вместимостью до 40 человек, и предприятий розничной торговли торговой площадью до 250 кв. м (в соответствии с ГОСТ Р 51773) допускается принимать по высоте этажа жилого здания, куда они встраиваются.  2. Высоту помещений, определяемую функциональными процессами, следует устанавливать по соответствующим технологическим нормам и требованиям. Высоту административных и служебных помещений допускается принимать не менее 2,7 м с учетом положений СП 44.13330. | | |
| Максимальное количество надземных этажей – 2. | | |

***6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков*** в территориальной зоне О1

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальная доля озеленения, % |
| --- | --- | --- |
| 1 | Магазины продовольственных товаров | 20 |
| 2 | Магазины непродовольственных товаров | 20 |
| 3 | Предприятия общественного питания | 20 |
| 4 | Предприятия бытового обслуживания | 20 |
| 5 | Предприятия связи | 20 |
| 6 | Отделение банков | 20 |
| 7 | Организации и учреждения управления | 20 |
| 8 | Клуб | 20 |
| 9 | Дом культуры | 30 |
| 10 | Киноустановка | - |
| 11 | Танцзалы | - |
| 12 | Библиотека | 30 |
| 13 | Гостиничное обслуживание | 20 |
| 14 | Аптека | - |
| 15 | Фельдшерско-акушерский пункт | 50 |
| Примечания: 1. При озеленении участка, особенно детских медицинских организаций, не должны использоваться растения, которые являются аллергенами, ядовитыми, колючими или несущими какую-либо другую опасность для пациентов.  2. По свободному от застройки периметру участка следует высаживать полосы зеленых насаждений. Деревья рекомендуется высаживать на расстоянии не ближе 15 м, а кустарники не ближе 5 м от окон помещений для пациентов или рабочих мест персонала.  3. Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми. | | |

***7. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков*** в территориальной зоне О1

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальное количество машино-мест, шт. | Примечания |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Магазины продовольственных товаров | 7-10\* | \*на расчетную единицу ‒ 100 мест  \*на расчетную единицу ‒ 100 мест |
| 2 | Магазины непродовольственных товаров | 7-10\* |
| 3 | Предприятия общественного питания | 7-10\* |
| 4 | Предприятия бытового обслуживания | 7-10\* |
| 5 | Предприятия связи | 5-7\* |
| 6 | Отделение банков | 5-7\* |
| 7 | Организации и учреждения управления | 5-7\* |
| 8 | Клуб | 10-15\* |
| 9 | Дом культуры | 10-15\* |
| 10 | Киноустановка | 10-15\* |
| 11 | Танцзалы | 3-5\* |
| 12 | Библиотека | 5-7\* |
| 13 | Гостиницы | 6-8\* | \*на расчетную единицу ‒ 100 мест |
| 14 | Аптеки (встроенные) | не устанавливается |  |
| 15 | Фельдшерско-акушерский пункт | 2-3 |  |
| Примечания:  1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:  средний размер одной площадки ‒ 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).  2. Расстояния от гаражей и открытых стоянок для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых и общественных объектов следует принимать согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. | | | |

***8. Максимальная высота ограждений земельных участков*** в территориальной зоне О1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов |
| 1 | Магазины продовольственных товаров | Тип и высота (но не более 1,5 м) ограждения не должна нарушать объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и архитектурного облика здания, норм инсоляции и естественной освещенности. |
| 2 | Магазины непродовольственных товаров |
| 3 | Предприятия общественного питания |
| 4 | Предприятия бытового обслуживания |
| 5 | Предприятия связи | 1 м (декоративное газонное ограждение) |
| 6 | Отделение банков | 1 м (декоративное газонное ограждение) |
| 7 | Организации и учреждения управления | 1 м (декоративное газонное ограждение) |
| 8 | Клуб | 1 м (декоративное газонное ограждение) |
| 9 | Дом культуры | 1 м (декоративное газонное ограждение) |
| 10 | Киноустановка | По нормам основного здания |
| 11 | Танцзалы | По нормам основного здания |
| 12 | Библиотека | 1 м (декоративное газонное ограждение) |
| 13 | Гостиничное обслуживание | 1 м (декоративное газонное ограждение) |
| 14 | Аптека | По нормам основного здания |
| 15 | Фельдшерско-акушерский пункт | Не устанавливается |
| Примечания:   1. Глухие ограждения не допускаются. 2. Ограждение устанавливается по оси (границе) смежных земельных участков. 3. Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается, но запрещается применение к конструкции ограждения колючей проволоки, нефугованных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.   4. Допускается отсутствие ограждения между смежными участками по обоюдному согласию владельцев участков.. | | |

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

**ОС1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территории для размещения учреждений здравоохранения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне ОС1**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  (код 3.4.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, молочные кухни, аптеки при фельдшерско-акушерских пунктах) |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение автомобильных подъездов, пешеходных тротуаров, проездов, скверов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 3 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне ОС1**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования";
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* другими действующими нормативами и техническими регламентами.

###### 1. Предельные (минимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне ОС1

| Учреждения, предприятия | Минимальные размеры земельных участков | Примечания |
| --- | --- | --- |
| Фельдшерско-акушерские пункты | 0,2 га |  |
| Аптеки | встроенные при ФАП |  |

###### 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена,в территориальной зоне ОС1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальный процент застройки, % | Примечания |
| 1 | Аптека | встроенная |  |
| 2 | Фельдшерско-акушерский пункт | 40 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |

###### **3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков** в территориальной зоне ОС1

| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений, за исключением: | 1 |
|  | при совпадении границы участка с красной линией улиц | 5 |
|  | при совпадении границы участка с красной линией проездов | 3 |
|  | при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены инженерные сети | Расстояния от подземных инженерных сетей до фундамента зданий, сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м |

***4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений или максимальное количество этажей*** в территориальной зоне ОС1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальная высота зданий, строений, сооружений (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения), м |
| 1 | Аптека | встроенная |
| 2 | Фельдшерско-акушерский пункт | 6 |
| Максимальное количество надземных этажей – 1. | | |

***5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков*** в территориальной зоне ОС1

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальная доля озеленения, % |
| --- | --- | --- |
| 1 | Аптека | - |
| 2 | Фельдшерско-акушерский пункт | 50 |
| Примечания: 1. При озеленении участка не должны использоваться растения, которые являются аллергенами, ядовитыми, колючими или несущими какую-либо другую опасность для пациентов.  2. По свободному от застройки периметру участка следует высаживать полосы зеленых насаждений. Деревья рекомендуется высаживать на расстоянии не ближе 15 м, а кустарники не ближе 5 м от окон помещений для пациентов или рабочих мест персонала.  3. Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми. | | |

***6. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков*** в территориальной зоне ОС1

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальное количество машино-мест, шт |
| --- | --- | --- |
| 1 | Аптеки (встроенные) | не устанавливается |
| 2 | Фельдшерско-акушерский пункт | 2-3 |

***7. Максимальная высота ограждений земельных участков*** в территориальной зоне ОС1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов |
| 1 | Аптека | По нормам основного здания |
| 2 | Фельдшерско-акушерский пункт | Не устанавливается |
| Примечания:   1. Глухие ограждения не допускаются. 2. Ограждение устанавливается по оси (границе) смежных земельных участков. 3. Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается, но запрещается применение к конструкции ограждения колючей проволоки, нефугованных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.   4. Допускается отсутствие ограждения между смежными участками по обоюдному согласию владельцев участков. | | |

**ОС2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ, ДЕТСКИХ САДОВ**

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений дошкольного и общего образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне ОС2**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование  (код 3.5.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| 2 | Спорт  (код 5.1) | Лыжные базы, ДЮСШ, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, спортивные площадки и иные спортивные объекты: открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение автомобильных подъездов, пешеходных тротуаров, малых архитектурных форм благоустройства |
| 3 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |
| 4 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  (код 3.4.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне ОС2**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*;

# СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
* другими действующими нормативами и техническими регламентами.

###### 1. Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне ОС2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальный размер земельного участка | Примечание |
| 1 | Детские дошкольные учреждения | Минимальная площадь участка на 1 место для учреждений:  до 50 мест – 40 кв. м.,  от 50 до 90 мест – 30 кв. м.  Групповую площадку для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 кв. м на 1 место, дошкольного возраста – 7,2 кв. м на 1 место. | В составе земельного участка выделяется зона игровой территории и хозяйственная зона, с разграничением соответствующих технологических процессов.  Размеры земельных участков могут быть уменьшены:  на 25% – в условиях реконструкции;  на 15% – при размещении на рельефе с уклоном более 20%. |
| 2 | Общеобразова-тельные школы | При вместимости общеобразовательной школы:  от 40 до 400 учащихся – 50 кв. м на 1 учащегося.  Площадь участка принимается с учетом спортивной зоны. | В составе земельного участка выделяются зоны физкультурно-спортивная, учебно-опытная, отдыха и хозяйственная.  Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом для населения ближайших кварталов, при обеспечении для взрослого населения отдельного входа и раздевалок.  Допускается увеличение участка на 30% за счет учебно-производственной зоны. |
| 3 | Лыжные базы | По заданию на проектирование |  |
| 4 | Детско-юношеские спортивные школы | По заданию на проектирование |  |

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, в территориальной зоне ОС2

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальный процент застройки, % | Примечание |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Детские дошкольные учреждения | 40 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 2 | Общеобразовательные школы | 40 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 3 | Лыжные базы | 50 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 4 | Детско-юношеские спортивные школы | 50 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |

***3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальной зоне ОС2

| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений, за исключением: | 1 м\*, |
| 1.1 | при совпадении границы участка с красной линией улицы | 25 для общеобразовательных учреждений;  10 для детских дошкольных учреждений;  5 для лыжных баз, ДЮСШ |
| 1.2 | при совпадении границы участка с красной линией проездов | 25 для общеобразовательных учреждений;  10 для детских дошкольных учреждений;  3 для лыжных баз, ДЮСШ |
| 2 | Минимальное расстояние от здания до стен жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ, дошкольных и лечебных учреждений | По нормам инсоляции и освещенности |
| 3 | Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах | 50 |
| 4 | Расстояние от площадок для мусоросборников до границ детских дошкольных учреждений | 20 |
| 5 | Расстояние от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей\*\*:  10 и менее  11-50 | 15  25 |
| Примечание:  \* С соблюдением отступов от инженерных сетей согласно таблице 15 СП 42.13330.2011  «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».  \*\* Расстояние следует определять от границ земельных участков общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений до стен гаража или границ открытой стоянки. | | |

***4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений*** или максимальное количество этажей в территориальной зоне ОС2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м | Максимальное количество надземных этажей |
| 1 | Детские дошкольные учреждения | 15 | 3 |
| 2 | Общеобразовательные школы | 15 | 3 |
| 3 | Лыжные базы | 10,5 | 2 |
| 4 | Детско-юношеские спортивные школы | 10,5 | 2 |

***5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков*** в территориальной зоне ОС2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальная доля озеленения, % |
| 1 | Детские дошкольные учреждения | Из расчета 120 кв. м на каждую детскую группу |
| 2 | Общеобразовательные школы | 50% территории, свободной от застройки\* |
| Примечания: \* В площадь озеленения должны включаться площади зеленых насаждений, учебно-опытной зоны, физкультурно-спортивной зоны и зоны отдыха, а также газонов, защитных полос и изгородей из кустарников вокруг участков.  1. Не допускается применять для озеленения ядовитые и колющие растения.  2. Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми. | | |

***6. Максимальная высота ограждений земельных участков*** в территориальной зоне ОС2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов | |
| 1 | Детские дошкольные учреждения | Не менее 1,2 м |  |
| 2 | Общеобразовательные школы |
| Примечания:  1. В соответствии с требованиями действующих нормативных документов необходимо иметь предохранительные устройства, препятствующие выбеганию учащихся на проезжую часть улицы со стороны входа в здание. Вдоль ограждения следует предусматривать полосу зеленых насаждений с посадкой деревьев и кустарников. | | | |

**ОС3. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СПОРТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне ОС3**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Спорт  (код 5.1) | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой:  детско-юношеские спортивные школы, лыжные базы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, открытые стадионы, спортивные площадки, лыжные трассы, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| 1 | Общественное питание  (код 4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, закусочные, бары) |
| 2 | Магазины  (код 4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 50 кв. м.  Примечание: специализированные по продаже спортивных товаров |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) |
| 2 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  (код 3.4.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) |
| 3 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение автомобильных подъездов, пешеходных тротуаров, малых архитектурных форм благоустройства |
| 4 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне размещения объектов спортивного назначения в территориальной зоне** **ОС3**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

# СП 31-112-2004 "Физкультурно-спортивные залы";

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
* СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009;
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* Пособием к СНиП 2.08.02-89 «Проектирование спортивных залов, помещений для физкультурно-оздоровительных занятий и крытых катков с искусственным льдом»;

# Пособием к МГСН 4.08-97;

* другими действующими нормативами и техническими регламентами.

###### Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне ОС3

Размеры земельных участков в зоне ОС3: 0,7–0,9 га на 1 тыс. чел.

Размеры отдельных плоскостных сооружений:

| Учреждения, предприятия | Размеры земельных участков |
| --- | --- |
| 1 | 2 |
| ОТКРЫТЫЕ ПЛОСКОСТНЫЕ ФИЗКУЛЬТУРНО-СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ | |
| Футбольные поля (спортивное ядро) | 68х105 м |
| Площадка для бадминтона | 13,4х6,1 м |
| Площадка для баскетбола | 28х15 м |
| Площадка для волейбола | 18х9 м |
| Площадка для гандбола | 40х20 м |
| Площадка для городков | 30х15 м |
| Площадка для тенниса | 24х11 м |
| Лыжная трасса | По заданию на проектирование |
| ФИЗКУЛЬТУРНО-СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ | |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | По заданию на проектирование.  Определяются в зависимости от назначения спортивного сооружения по виду спорта |
| Лыжные базы | По заданию на проектирование |
| Детско-юношеские спортивные школы | По заданию на проектирование |
| Примечания:  1. Для объектов, не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.  2. Спортивное ядро следует ориентировать продольными осями в направлении север-юг. Допускаемое отклонение не должно превышать 20°. | |

2. Максимальный ***процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** в территориальной зоне ОС3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальный процент застройки (%) | Примечание |
| 1 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 50 |  |
| 2 | Лыжные базы | 50 |  |
| 3 | Детско-юношеские спортивные школы | 50 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 4 | Стадион (спортивное ядро) | 20% - здания и сооружения;  80% - стадион и озеленение участка. |
| Примечание:  1. На территориях физкультурно-спортивных зон продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3 ч на 50% площади участка | | | |

***3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальной зоне ОС3

| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальные отступы от границы участка до зданий, строений, сооружений | 1 |
| 2 | Минимальное расстояние от границы участка до красной линии улиц | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от границы участка до красной линии проездов | 3 |
| 4 | Расстояние от открытых автостоянок и паркингов вместимостью:  до 10 машино-мест  до 50 машино-мест | 25  50 |
| 1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, расстояния от подземных инженерных сетей до фундамента зданий, сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; 2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются. | | |

###### **4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений** в территориальной зоне ОС3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков(м) | Максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков (м) |
| 1 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | В пристроенных и встроенных помещениях спорт.залов и клубов по нормам, применяемым к основному зданию | В пристроенных и встроенных помещениях спорт.залов и клубов по нормам, применяемым к основному зданию |
| 2 | Стадион (спортивное ядро) | ‒ | ‒ |

***5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений*** или максимальное количество этажей в территориальной зоне ОС3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальная высота зданий, строений, сооружений (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения), м |
| 1 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 10,5 |
| 2 | Лыжные базы | 10,5 |
| 3 | Детско-юношеские спортивные школы | 10,5 |
| 2 | Стадион (спортивное ядро) | 10,5 |
| Примечания:  1. Во встроенных помещениях высота специализированных залов атлетической гимнастики, индивидуальных занятий аэробикой с использованием тренажерной техники, шейпинга, борьбы и восточных единоборств\*, помещений индивидуальной силовой подготовки может быть уменьшена до высоты жилого этажа, при соблюдении требований к кратности обмена и подвижности воздуха. Исключение составляют многофункциональные залы аэробики и спортивных игр, включаемые в состав фитнес-центров, сокращение высоты которых не допускается.  \* За исключением залов, предназначенных для занятий различными версиями каратэ. | | |
| Максимальное количество надземных этажей ‒ 2. | | |

***6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков*** в территориальной зоне ОС3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальная доля озеленения, % |
| 1 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | Не нормируется |
| 2 | Лыжные базы | Не нормируется |
| 3 | Детско-юношеские спортивные школы | Не нормируется |
| 4 | Стадион (спортивное ядро) | 30 |
| 5 | Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения | Не нормируется |
| Примечания: 1. Общая площадь озеленения земельного участка включает площадь ветро- и пылезащитных полос древесных и кустарниковых насаждений, а также площадь газонных покрытий поля.  2. По периметру земельного участка следует предусматривать ветро- и пылезащитные полосы древесных и кустарниковых насаждений шириной до 5 м со стороны проездов местного значения.  3. Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми. | | |

***7. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков*** в территориальной зоне ОС3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальное количество машино-мест, шт |
| 1 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | Не нормируется, число машино-мест следует принимать при уровнях автомобилизации, определенных на расчетный срок |
| 2 | Лыжные базы |
| 3 | Детско-юношеские спортивные школы |
| 4 | Стадион (спортивное ядро) |
| 5 | Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения |
| Примечания:  1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:  средний размер одной площадки - 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов). | | |

***8. Предельная высота ограждений земельных участков*** в территориальной зоне ОС3

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальная высота ограждения |
| --- | --- | --- |
| 1 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | Не менее 1,2 м  В пристроенных и встроенных помещениях спортзалов и клубов по нормам, применяемым к основному зданию |
| 2 | Лыжные базы | Не менее 1,2 м |
| 3 | Детско-юношеские спортивные школы | Не менее 1,2 м |
| 4 | Стадион (спортивное ядро) | 0,5 м (по внешнему периметру спортивного ядра).  В ограждениях следует предусматривать ворота шириной 3,5 м и калитки. |
| 5 | Площадка для бадминтона | Не менее 2,1 м |
| 6 | Площадка для баскетбола | Не менее 3,0 м |
| 7 | Площадка для волейбола | Не менее 3,0 м |
| 8 | Площадка для гандбола | Не менее 2,1 м |
| 9 | Площадка для городков | Не менее 2,1 м |
| 10 | Площадка для тенниса | Не менее 3,0 м |
| 11 | Лыжная трасса | Не менее 1,2 м |

**ОС4. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕЛИГИОЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для размещения объектов религиозного назначения в целях удовлетворения духовных потребностей человека.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне ОС4**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Религиозное использование  (код 3.7) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, храмы, часовни);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы). |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, пешеходных переходов, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 3 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне размещения объектов религиозного назначения в территориальной зоне ОC4**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определены в соответствии со следующими документами:

* СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов»;

# СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*;

# СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
* другими действующими нормативами и техническими регламентами.

###### Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне ОС4

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальный размер земельного участка, га | Примечание |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов | Рекомендуется принимать исходя из удельного показателя 7 кв. м площади участка на единицу вместимости храма.  Перед главным входом в храм, располагаемым, как правило, с западной стороны, следует предусматривать площадь из расчета 0,2 кв. м на одно место в храме. | Размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения. |
| 2 | Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников | 0,05 |  |
| 3 | Объекты капитального строительства, предназначенные для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности | Входит в состав территории храмового комплекса | В этой зоне рекомендуется размещать церковно-причтовый дом, воскресную школу, богадельню или иные здания и сооружения в соответствии с заданием на проектирование. Рекомендуется зону связывать с входной и храмовой зоной. |
| Примечание:  1. Вокруг храма должен быть обеспечен круговой обход для прохождения Крестного хода во время церковных праздников шириной, как правило, от 3 до 5 м с площадками шириной до 6 м перед боковыми входами в храм и напротив алтаря. | | | |

###### 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, в территориальной зоне ОС4

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальный процент застройки, % | Примечание |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов | 60 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 2 | Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников | 60 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |
| 3 | Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности | 60 | Рекомендуется принимать в соответствии с заданием на проектирование |

***3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальной зоне ОС4

| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до здания храма (церкви) | 6\* |
| 2 | Минимальное расстояние от границы участка до здания (кроме храма, церкви), строения, сооружения, за исключением: | 1 |
| 2.1 | при совпадении границы участка с красной линией улицы | 5 |
| 2.2 | при совпадении границы участка с красной линией проезда | 3 |
| 2.3 | при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены инженерные сети | расстояния от подземных инженерных сетей до фундамента зданий, сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м |
| 3 | Минимальные расстояния между зданиями | Минимальные расстояния между зданиями следует принимать в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 и Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ |
| Примечания:  \* для организации кругового обхода вокруг храма.   1. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются. | | |

***4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений*** в территориальной зоне ОС4

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальная высота зданий, строений, сооружений |
| --- | --- | --- |
| 1 | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (храма, церкви) | 30 м  с учетом колокольни |
| 2 | Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников | 10,5 м  или 2 надземных этажа |
| 3 | Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности |

***5. Минимальная доля озелененной территории земельных участков*** в территориальной зоне ОС4

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальная доля озеленения, % |
| --- | --- | --- |
| 1 | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов | 15 |
| 2 | Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников |
| 3 | Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности |
| Примечания:  * + - 1. Подбор цветов рекомендуется производить таким образом, чтобы обеспечить непрерывное цветение в течение всего весенне-летне-осеннего сезона.  1. Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми. | | |

***6. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков*** в территориальной зоне ОС4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальное количество машино-мест, шт |
| 1 | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов | Из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. |
| 2 | Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников |
| 3 | Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности |
| Примечания:  1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:  средний размер одной площадки ‒ 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов).  2. Стоянки автомобилей следует предусматривать за пределами ограды храмовых комплексов.  3. Автостоянки легковых автомашин и автобусов, а также остановки общественного транспорта следует располагать на расстоянии, как правило, не далее 50 м от зданий храмов.  4. Количество автотранспортных средств, расположенных в хозяйственной зоне, определяется заданием на проектирование. Подъезд грузовых транспортных средств следует предусматривать со стороны хозяйственной зоны храмового комплекса. | | |

***7. Предельная высота ограждений земельных участков*** в территориальной зоне ОС4

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальная высота ограждения | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов | 1,5 м\* |  |
| 2 | Объекты капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников | 1,5 м\* |
| 3 | Объекты капитального строительства, предназначенных для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности |  |
| Примечания:  \* участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5-2,0 м.  1. Размеры и устройство калиток в оградах должны обеспечивать беспрепятственный проход для инвалидов на колясках и прихожан преклонного возраста. Высота проема ворот для въезда пожарных автомобилей на храмовую территорию должна быть не менее 4,25 м, а ширина не менее 3,5 м.  2. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен. | | | | |

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

К рекреационным зонам относятся участки территории в границах поселения, используемые и предназначенные для отдыха населения, территории, занятые поселковыми лесами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, занятий физкультурой и спортом. Рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, санитарно-защитные, экологические, природоохранные и эстетические функции. На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

**Р1. ЗОНА ПОСЕЛКОВЫХ ПАРКОВ И СКВЕРОВ**

Зона Р1 выделена для обеспечения правовых условий для организации парков, скверов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения населением досуга.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне Р1**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Отдых (рекреация)  (код 5.0) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них |
| 2 | Культурное развитие  (код 3.6) | Устройство площадок для празднеств и гуляний |
| 3 | Развлечения  (код 4.8) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения аттракционов, игровых площадок |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  (код 3.4.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 3 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Р1**

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в соответствии со следующими нормативными документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* другими действующими нормативами и техническими регламентами.

###### ***1.***Предельные (минимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне ***Р1***

| № | Параметры | Минимальный размер земельного участка, га |
| --- | --- | --- |
| 1 | Размеры участка для поселкового парка | 2,0 |
| 2 | Размеры участка для сквера | 0,5 |
| Примечания:  Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать.  В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений. | | |

2. Предельные ***проценты использования (застройки) территории*** в территориальной зоне  ***Р1***

Соотношение элементов территории в садах и скверах:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объект нормирования | Элементы территории (% от общей площади) | | |
| зеленые насаждения  и водоемы  (минимальные ‒ максимальные) | аллеи, дорожки,  площадки  (максимальные ‒ минимальные) | сооружения  и застройка  (максимальные ‒ минимальные) |
| Сад | 80-90 | 15-8 | 5-2 |
| Сквер | 60-75 | 40-25 | - |

При проектировании парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами. Формирование посадок рационально планировать с применением крупномерного посадочного материала, учитывая его средообразующие и средозащитные свойства.

***3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений*** или максимальное количество этажей в территориальной зоне  ***Р1***

Высота парковых сооружений, аттракционов – не ограничивается.

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования

– 1 этаж,

максимальная высота таких объектов:

‒ 3,2 м (плоская кровля)

‒ 4,5 м (конек скатной кровли).

***4. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальной зоне ***Р1***

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

***5. Минимальное количество машино-мест для временной стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков*** в территориальной зоне  ***Р1***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальное количество машино-мест, шт. |
| 1 | Поселковые парки и скверы | 10-20\* |
| Примечания:  \* на 100 единовременных посетителей  1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:  средний размер одной площадки ‒ 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов). | | |

**Р2. ЗОНА МЕСТ ОТДЫХА И ТУРИЗМА**

Зона предназначена для размещения объектов отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне Р2**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Туристическое обслуживание  (код 5.2.1) | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей |
| 2 | Охота и рыбалка  (код 5.3) | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова; сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы |
| 3 | Причалы для маломерных судов  (код 5.4) | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| 4 | Отдых (рекреация)  (код 5.0) | Обустройство мест для отдыха и туризма: оборудованные пляжи;  создание и уход за береговыми полосами водных объектов общего пользования |
| 5 | Общественное питание  (код 4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, закусочные, бары) |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) |
| 2 | Спорт  (код 5.1) | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) |
| 3 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| 4 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Р2**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
* СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* другими действующими нормативами и техническими регламентами.
  + - 1. ***Минимальные размеры земельных участков объектов отдыха и туризма, расположенных в территориальной зоне Р2***

| Учреждения, предприятия | Минимальный размер земельного участка, кв. м | Минимальные параметры для расчета площади земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Пансионаты, дома отдыха | 3600 | 200 кв. м на 1 место;  18 мест |
| Туристические гостиницы | 750 | 75 кв. м на 1 место;  10 мест |
| Кемпинги | 1350 | 135 кв. м на 1 место;  10 мест |
| Туристические базы | 1300 | 65 кв. м на 1 место;  20 мест |
| Охотничьи, рыболовные базы | 500 | 50 кв. м на 1 место;  10 мест |
| Детские оздоровительные лагеря | 9000 | 180 кв. м на 1 место;  50 мест |
| Примечание: Для объектов, не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование. | | |

* + - 1. ***Максимальная высота зданий, строений, сооружений,*** ***расположенных в территориальной зоне Р2***

Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования, не должна превышать 10,5 м (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения) или

максимальное количество надземных этажей ‒ 2.

***3. Минимальное количество машино-мест для стоянки (парковки) автотранспорта на территории земельных участков***, ***расположенных в территориальной зоне Р2***

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальное количество машино-мест, шт. |
| --- | --- | --- |
| 1 | Места отдыха и туризма | 10-20\* |
| Примечания:  \* на 100 единовременных посетителей  1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:  средний размер одной площадки ‒ 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов). | | |

***4.*** Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ***в территориальной зоне Р2***

Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства ‒ 30%.

***5. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальной зоне Р2

| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений, за исключением: | 1 |
| 1.1 | при совпадении границы участка с красной линией улицы | 5 |
| 1.2 | при совпадении границы участка с красной линией проезда | 3 |
| 1.3 | при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположен водопровод, напорная канализация | 5\* |
| 1.4 | при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположены тепловые сети:  - от наружной стенки канала тоннеля  - от оболочки бесканальной прокладки | 2\*  5\* |
| 1.5 | при совпадении границы участка с красной линией земельного участка, на котором расположен дренаж | 3\* |
| Примечание к п.1:  \* указано минимальное расстояние от подземных инженерных сетей до фундамента зданий и сооружений в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».   1. При совпадении границы участка с красными линиями земельных участков, на которых расположены инженерные сети, не поименованные в пунктах 1.3-1.5, расстояния следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м. 2. При совпадении границы участка с границами санитарно-защитных зон производственных объектов, охранных зон линий электропередач 10 кВ (10 м) отступы от границы участка до размещаемых на нем зданий, строений и сооружений не предусматриваются. | | |
| 2 | Расстояние от площадок для мусоросборников до площадок для игр детей и отдыха взрослых и учреждений питания | 20 |
| 3 | Расстояние от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей:  до 50 | 10\*\* |
| Примечание:  \*\* для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м | | |

**Р3. ЗОНА ПРИРОДООХРАННЫХ, РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Зоны природного ландшафта выделены в целях обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне Р3**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Охрана природных территорий  (код 9.1) | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе поселковыми лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| 2 | Природно-познавательный туризм  (код 5.2) | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение пешеходных переходов, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне Р3**

В связи с отсутствием объектов капитального строительства в основных видах разрешенного использования, предельные размеры и параметры разрешенного строительства не устанавливаются.

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Производственно-коммунальные зоны представлены следующими разновидностями:

**П3 ‒** Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной опасности;

**П4 ‒** Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной опасности;

**П5 ‒** Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса санитарной опасности.

**К ‒** Коммунальная зона.

**П3. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ВЫШЕ III КЛАССА САНИТАРНОЙ ОПАСНОСТИ**

Зона П3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность с размещением объектов не выше III класса опасности. 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.

В данной зоне могут размещаться как объекты капитального строительства III класса санитарной опасности, так и IV, V классов, а также объекты, допустимые к размещению в санитарно-защитных зонах производственных объектов.

Виды разрешенного использования объектов IV-V классов опасности приведены в соответствующих подразделах.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне П3**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Примечание:  Описание промышленных объектов и производств III класса санитарной опасности для разрешенных видов использования |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | | | |
| 1 | Животноводство  (код 1.7) | | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных,  производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций),  фермы коневодческие;  cвинофермы до 4 тыс. голов;  фермы овцеводческие на 5-30 тыс. голов;  фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров;  зверофермы;  площадки для буртования помета и навоза; |
| 2 | Обеспечение сельскохозяйственного производства  (код 1.18) | | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных подстанций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | Гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники |
| 3 | Связь  (код 6.8) | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания |  |
| 4 | Энергетика  (код 6.7) | | Размещение объектов электросетевого хозяйства |  |
| 5 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами:  водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;  водопроводные насосные станции, водонапорные башни;  локальные канализационные очистные сооружения;  локальные очистные сооружения поверхностного стока;  сети водо-, тепло-, электроснабжения, водоотведения, связи;  жилищно-эксплуатационные службы |  |
| 6 | Магазины  (код 4.4) | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров торговая площадь которых составляет менее 150 кв.м.  Примечание: по продаже продукции собственного производства |  |
| 7 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | | Размещение постоянных или временных гаражей для грузового транспорта |  |
| 8 | Деловое управление  (код 4.1) | | Размещение объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (здания управления, здания административного назначения) |  |
| 9 | Пищевая промышленность  (код 6.4) | | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) | Бойни мелких животных и птиц, а также скотоубойные объекты мощностью 50-500 тонн в сутки;  мясоперерабатывающие, консервные производства;  мясокоптильные производства методом холодного и горячего копчения |
| Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 1 | | Строительная промышлен-ность  (код 6.6) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Домостроительный комбинат;  производство щебенки, гравия и песка;  производство кирпича (красного, силикатного), строительных керамических и огнеупорных изделий;  производство железобетонных изделий (ЖБК, ЖБИ);  производство искусственных заполнителей (керамзита);  промышленный объект по производству бетона и бетонных изделий;  производство строительных деталей;  производства по консервированию дерева;  производство шпал и их пропитка;  производство изделий из древесной шерсти: древесностружечных плит, древесноволокнистых плит, с использованием в качестве связующих синтетических смол;  деревообрабатывающее производство |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | | | |
| 1 | Общественное питание  (код 4.6) | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные).  Примечание: связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий |  |
| 2 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | | Размещение стоянок (парковок) краткосрочного хранения автомобилей |  |
| 3 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | | Сети водо-, тепло-, электроснабжения, водоотведения, связи, непосредственно связанные с обслуживанием основных, условно разрешенных и других вспомогательных видов разрешенного использования |  |
| 4 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | | Размещение объектов улично-дорожной сети в границах населенных пунктов, проездов |  |

**П4. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ВЫШЕ IV КЛАССА САНИТАРНОЙ ОПАСНОСТИ**

Зона П4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса санитарной опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. 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.

В зоне П4 могут размещаться как объекты капитального строительства IV класса санитарной опасности, так и V класса.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне П4**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Примечание:  Описание промышленных объектов и производств IV класса санитарной опасности для разрешенных видов использования |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | | | |
| 1 | Строительная промышленность  (код 6.6) | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Лесопильное, фанерное производства;  производство глиняных изделий;  установка по производству бетона;  производство деталей деревянных изделий;  сборка мебели с лакировкой и окраской |
| 2 | Животноводство  (код 1.7) | | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе разведение племенных животных,  производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | Свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы с содержанием животных до 100 голов;  цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов;  производства по обработке волоса, щетины, пуха, пера, рогов и копыт |
| 3 | Приюты для животных (код 3.10.2) | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре | Ветлечебницы с содержанием животных |
| 4 | Пищевая промышленность  (код 6.4) | | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) | Молочные и маслобойные производства;  сыродельные производства |
| 5 | Объекты придорожного сервиса  (код 4.9.1) | | Размещение автозаправочных станций | Автозаправочные станции для заправки транспортных средств жидким моторным топливом |
| 6 | Склады  (код 6.9) | | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению ГСМ | Склады горюче-смазочных материалов |
| 7 | Магазины  (код 4.4) | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет менее 150 кв.м.  Примечание: по продаже продукции собственного производства |  |
| 8 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами |  |
| 9 | Деловое управление  (код 4.1) | | Размещение объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (здания управления, здания административного назначения) |  |
| 10 | Связь  (код 6.8) | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания |  |
| 11 | Энергетика  (код 6.7) | | Размещение объектов электросетевого хозяйства |  |
| Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 1 | | Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг | Прачечные;  химчистки |
| 2 | | Пищевая промышлен-ность  (код 6.4) | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) | Производство крахмала;  мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | | Размещение объектов коммунального хозяйства (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и так далее), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования |  |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | | Размещение объектов улично-дорожной сети в границах населенных пунктов, проездов |  |
| 3 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | | Размещение стоянок (парковок) |  |
| 4 | Общественное питание  (код 4.6) | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные).  Примечание: связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий |  |

**П5. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕ ВЫШЕ V КЛАССА САНИТАРНОЙ ОПАСНОСТИ**

Зона П5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса санитарной опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. 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.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне П5**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Примечание:  Описание промышленных объектов и производств V класса санитарной опасности для разрешенных видов использования |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | | |
| 1 | Строительная промышленность  (код 6.6) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Производство столярной продукции: сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски |
| 2 | Животноводство  (код 1.7) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе разведение племенных животных,  производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | Свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы с содержанием животных до 50 голов;  производство щеток из щетины и волоса |
| 3 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание  (код 3.10.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |  |
| 4 | Пищевая промышленность  (код 6.4) | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение) | Малые предприятия и цеха малой мощности:  по переработке мяса до 5 т в сутки без копчения; молока – до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сутки,  рыбы – до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий – до 0,5 т/сутки;  производство колбасных изделий, без копчения;  производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые;  производства по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению) |
| 5 | Магазины  (код 4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет менее 150 кв.м.  Примечание: по продаже продукции собственного производства |  |
| 6 | Объекты придорожного сервиса  (код 4.9.1) | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей | Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов |
| 7 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: котельные |  |
| 8 | Деловое управление  (код 4.1) | Размещение объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисы) |  |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов коммунального хозяйства (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и так далее), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешённых, а также иных вспомогательных видов использования |  |
| 2 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок, парковок, гаражей |  |
| 3 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение автомобильных подъездов, проездов |  |
| 4 | Общественное питание  (код 4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные).  Примечание: связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий |  |

**К. КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА**

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне К**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами:  локальные очистные сооружения, сети водоотведения, линии электропередач, трансформаторные подстанции |
| 2 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей |
| 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: склады.  Примечание: склады, не требующие установления санитарно-защитных зон. |
| 4 | 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 |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение автомобильных подъездов, проездов |
| 2 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах П3, П4, П5, К**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с

* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
* СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий». Актуализированная редакция СНиП II-97-76\*;
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции от 25.04.2014);
* СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*;
* другими действующими нормативами и техническими регламентами.

1. Предельные размеры земельных участков в территориальных зонах ***П3, П4, П5, К***

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальный размер земельного участка, га | Минимальный размер земельного участка, га |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Производственные объекты III класса опасности | 5 | Минимальный размер земельного участка должен быть определен по заданию на проектирование в соответствии с СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий» и СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» |
| 2 | Производственные объекты IV класса опасности | 5 |
| 3 | Производственные объекты V класса опасности | 5 |
| 4 | Коммунальная зона | 5 |
| Примечание:  1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих, посетителей и другие показатели согласно специализированным проектам и нормативам. | | | |

1. ***Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальных зонах ***П3, П4, П5, К***

| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до здания, строения, сооружения, за исключением: | 1\* |
| 1.1 | при совпадении границы участка с красной линией улиц | 5 |
| 1.2 | при совпадении границы участка с красной линией проездов | 3 |
| 2 | Минимальное расстояние от жилых зданий, гостиниц, общежитий, садово-дачной застройки, детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, учреждений здравоохранения и отдыха, спортивных сооружений | За пределом санитарно-защитной зоны |
| 3 | Противопожарные расстояния между производственными зданиями промышленных предприятий | Следует принимать по приложению В РНГП (в соответствии с СП 18.13330.2011) |
| 4 | Противопожарные расстояния между производственными зданиями сельскохозяйственных предприятий | В соответствии с действующими противопожарными нормами |
| 5 | Минимальные расстояния от административных и бытовых зданий промышленных предприятий I и II степеней огнестойкости до производственных зданий и гаражей I и II степеней огнестойкости | 12 |
| 6 | Минимальные расстояния от административных и бытовых зданий промышленных предприятий I и II степеней огнестойкости до производственных зданий, имеющих покрытие с применением утеплителя из полимерных или горючих материалов | 15 |
| 6 | Расстояние от края проезда до стены здания | 5-8\*\* |
| Примечание:  \* с соблюдением отступов от подземных инженерных сетей до фундамента зданий, сооружений согласно таблице 15 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 1 м;  **\*\*** в этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев. | | |

***3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений*** в территориальных зонах ***П3, П4, П5, К***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м |
| 1 | Производственные объекты II класса опасности | 12 |
| 2 | Производственные объекты III класса опасности | 12 |
| 3 | Производственные объекты IV класса опасности | 12 |
| 4 | Производственные объекты V класса опасности | 12 |
| 5 | Склады, гаражи | 6 |
| 6 | Объекты связи, коммунального обслуживания | Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования должна приниматься в зависимости от габаритов оборудования |

***4. Максимальная высота ограждений земельных участков*** в территориальных зонах ***П3, П4, П5, К***

Ограждение земельного участка объектов следует предусматривать в соответствии с нормами МВД по охране предприятий при классификации объектов или иными условиями охраны, отраженными в задании на проектирование.

Проектирование ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений должно производиться в соответствии со СН 441-72\*.

***5.*** Предельный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в территориальных зонах П3, П4, П5, К

1. Минимальный процент застройки формируется исходя из назначения промышленного предприятия в соответствии с СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий» и СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

2. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны, максимальный процент застройки – 80%.

***6. Иные показатели разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах П3-П5***

1. Площадь участков, предназначенных для озеленения, не должна, как правило, превышать 15% территории объекта.

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

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

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

Режим содержания санитарно-защитных зон определен СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции от 25.04.2014).

4. При размещении производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, атмосферного воздуха с учетом требований раздела «Охрана окружающей среды» региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми.

5. Противопожарные расстояния между производственными зданиями сельскохозяйственных предприятий следует принимать согласно противопожарным требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми:

| Степень огнестойкости здания | Расстояние, м, при степени огнестойкости зданий | | |
| --- | --- | --- | --- |
| I | II, III | IV, V |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II, III | 8 | 8 | 10 |
| IV,V | 10 | 10 | 15 |
| Примечания:  1. Классификацию зданий по степени огнестойкости следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 21.01-97\* “Пожарная безопасность зданий и сооружений”.  2. Расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или другими конструкциями. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий или сооружений, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями.  3. Расстояние между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20%, за исключением зданийIII, IV, и V степеней огнестойкости.  4. Расстояния между жилыми зданиями IV и V степеней огнестойкости, а также до двухэтажных сараев V степени огнестойкости следует увеличивать на 50%.  5. При наличии у зданий I степени огнестойкости в конструкциях покрытий горючих материалов, расстояние от них принимаются как для зданий II степени огнестойкости.  6. Расстояния между зданиями I и II степеней огнестойкости допускается предусматривать менее 6 м при условии, если стена более высокого и широкого здания, расположенная напротив другого здания, является противопожарной. | | | |

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

В состав зон сельскохозяйственного назначения могут включаться:

* зоны сельскохозяйственных угодий ‒ пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими);
* зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны сельскохозяйственного назначения предназначены для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделены для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, территорий, занятых объектами сельскохозяйственного назначения.

Зоны сельскохозяйственного назначения в границах населенных пунктов:

* зоны сельскохозяйственных угодий;
* зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны сельскохозяйственного назначения представлены следующими разновидностями:

**СХ1** **–** зона участков личного подсобного хозяйства;

**СХ2** **‒** зона сельскохозяйственных угодий;

**СХ3 ‒** зона объектов сельскохозяйственного назначения.

**СХ1. ЗОНА УЧАСТКОВ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Зоны участков сельскохозяйственных угодий за границами населенных пунктов.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в зоне СХ1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках  (код 1.16) | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение проездов |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СХ1**

###### ***1.***Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне ***СХ1***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Параметры | Размер земельного участка, га |
| 1 | Размеры участка для ведения личного подсобного хозяйства | 0,02-0,5 |

***2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СХ1***

В связи с отсутствием объектов капитального строительства в основных видах разрешенного использования, предельные размеры и параметры разрешенного строительства не устанавливаются.

**СХ2. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ**

Зона сельскохозяйственных угодий вне границ населенного пункта, используется в целях ведения сельского хозяйства. В состав зоны включаются пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями. Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Градостроительные регламенты на земли сельскохозяйственных угодий не устанавливаются. Использование земельных участков определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется [Федеральным законом](http://demo.garant.ru/#/document/12127542/entry/15) от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

**СХ3. ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Выделены в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах населенных пунктов.

Зоны сельскохозяйственного назначения предназначены для ведения сельского хозяйства.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в зоне СХ3**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках  (код 1.16) | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение проездов |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СХ3**

###### ***1.***Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне ***СХ3***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Параметры | Размер земельного участка, га |
| 1 | Размеры участка для ведения личного подсобного хозяйства | 0,02-0,5 |

***2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СХ3***

В связи с отсутствием объектов капитального строительства в основных видах разрешенного использования, предельные размеры и параметры разрешенного строительства не устанавливаются.

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**СП1. ЗОНА КЛАДБИЩА**

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

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне, определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (в ред. от 28.11.2015, с изм. от 14.12.2015).

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в территориальной зоне СП1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Ритуальная деятельность  (код 12.1) | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений |
| 2 | Охрана природных территорий  (код 9.1) | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.  Примечание: размещение защитных насаждений (озеленение специального назначения) |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути. |
| 2 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |
| 3 | Хозяйственные строения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных видов разрешенного использования;  общественные туалеты. | |

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

* СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне специального назначения СП1**

###### 1. Предельные размеры земельных участков в территориальной зоне **СП1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Максимальный размер земельного участка, га |
| 1 | Кладбище | 10 |
| Норма расчета требуемого размера земельного участка составляет 0,24 га на 1 тыс. чел. | | |

###### 2. Предельный ***процент использования территории*** в территориальной зоне ***СП1***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальный процент использования |
| 1 | Кладбище | 65-70%\* |
| Примечание:  \* площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-70 % общей площади кладбищ. | | |

###### ***3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальной зоне ***СП1***

| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до красной линии | 10 |
| 2 | Минимальное расстояние до стен жилых и общественных зданий | 300\* |
| 3 | Минимальное расстояние до зданий общеобразовательных школ, дошкольных и лечебных учреждений | 300\* |
| 4 | Минимальные отступы от стен зданий и сооружений основных и вспомогательных видов разрешенного использования в зонах СП1-СП2 до границы земельного участка | 1 |
| Примечание:  \* расстояние допускается уменьшать по согласованию с уполномоченными органами Роспотребнадзора, но принимать не менее 100 м. | | |

***4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений*** или предельное количество этажей в территориальной зоне ***СП1***

1. Предельная высота культовых зданий приходского типа устанавливается исходя из норм проектирования зданий и сооружений богослужебного назначения.

2. Предельное количество этажей или предельная высота других зданий, строений, сооружений: 1 этаж или 4,5 м.

1. ***Минимальная доля озелененной территории земельных участков*** в территориальной зоне ***СП1***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальная доля озеленения, % | Примечания |
| 1 | Кладбище | 20\* | Основной озеленительный ассортимент растений рекомендуется принимать по таблице Д.2 "Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми. |
| Примечания: \* процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.  1. Территорию кладбища следует изолировать полосой зеленых насаждений. | | | |

***6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков*** в территориальной зоне ***СП1***

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальное количество машино-мест, шт |
| --- | --- | --- |
| 1 | Кладбище | Число машино-мест следует принимать при уровнях автомобилизации, определенных на расчетный срок. |
| Примечания:   1. Открытые площадки для хранения легковых автомобилей:   средний размер одной площадки - 22,5 (18) кв. м с учетом проездов (без учета проездов). | | |

***7. Максимальная высота ограждений земельных участков*** в территориальной зоне ***СП1***

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов, м | |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Кладбище | 2 |  |
| Примечания:  1. Ввод кладбища в эксплуатацию допускается после ограждения его территории.  2. Территорию кладбища рекомендуется огородить по периметру сборной железобетонной, кирпичной оградой, металлической сеткой или живой изгородью; в сельских населенных пунктах допускается устройство деревянной ограды. | | | |

**СП2. ЗОНА ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ.**

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства в зоне СП2**

| № п/п | Вид разрешенного использования и кодовое обозначение | Описание вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами: размещение водозаборных сооружений, водопроводных очистных сооружений, насосных станций. |
| Условно разрешенные виды использования  Не предусмотрены | | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Размещение автомобильных подъездов, проездов |
| 2 | Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Размещение стоянок (парковок) |

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальной зоне СП2**

###### 1. Предельные (максимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне ***СП2***

| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальный размер земельного участка, га |
| --- | --- | --- |
| 1 | Участок водозаборных сооружений | Минимальный размер земельного участка водозаборных сооружений определяется исходя из границы первого пояса санитарной охраны подземного источника водоснабжения. Границы должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:  – 30 м при использовании защищенных подземных вод;  – 50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод. |
| 2 | Участок водопроводных сооружений | Граница минимального земельного участка водопроводных сооружений должна совпадать с ограждением площадки первого пояса зоны санитарной охраны сооружений и предусматриваться на расстоянии:  – от стен резервуаров фильтрованной (питьевой) воды, фильтров (кроме напорных), контактных осветлителей с открытой поверхностью воды - не менее 30 м;  – от стен остальных сооружений и стволов водонапорных башен - не менее 15 м. |

###### 2. Предельный (минимальный) ***процент использования территории*** в территориальной зоне ***СП2***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Минимальный процент использования |
| 1 | Участок водозаборных и водопроводных сооружений | 60% |

###### ***3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков*** в территориальной зоне ***СП2***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Параметры | Минимальное расстояние, м |
| 1 | Минимальное расстояние от границы участка до красной линии | в соответствии с документацией по планировке территории. |
| 2 | Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков | 1 |

###### ***4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений*** в территориальной зоне ***СП2***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Параметры | Максимальная высота зданий, строений, сооружений |
| 1 | Предельное количество этажей вновь размещаемых и реконструируемых объектов  или предельная высота строений | Высоту наземного павильона над скважиной и подземной камеры следует принимать в зависимости от габаритов оборудования, но не менее 2,4 м. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования должна приниматься в зависимости от габаритов оборудования |

***5. Максимальная высота ограждений земельных участков*** в территориальной зоне ***СП2***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Назначение (вид разрешенного использования) земельных участков | Ограждение, устанавливаемое со стороны улиц и проездов, м |
| 1 | Участок водозаборных и водопроводных сооружений | Водопроводные сооружения должны ограждаться. Для площадок станций водоподготовки, насосных станций, резервуаров и водонапорных башен с зонами санитарной охраны первого пояса следует, как правило, принимать глухое ограждение высотой 2,5 м. Допускается предусматривать ограждение на высоту 2 м — глухое и на 0,5 м — из колючей проволоки или металлической сетки, при этом во всех случаях должна предусматриваться колючая проволока в 4—5 нитей на кронштейнах с внутренней стороны ограждения. |

ООПТ. ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ.

Зона предназначена для сохранения уникальных природных объектов, включенных в перечень особо охраняемых природных территорий местного значения.

На территории сельского поселения располагается государственный природный заказник местного значения «Дзоля-нюр».

Основные виды разрешенного использования:

‒ деятельность по особой охране и изучению природы.

Ограничения использования территории особо охраняемой природной территории «Дзоля-нюр» раскрыты в статье 54 настоящих Правил.

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Зоны с особыми условиями использования территорий образуются в целях обеспечения:

* безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспортных и иных объектов;
* условия охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

В границах таких зон может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются на землях, прилегающих к объектам, в отношении которых установлены такие зоны:

1. зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

− водоохранная зона;

− прибрежная защитная полоса;

− санитарно-защитные зоны производственных объектов;

− санитарно-защитные зоны линий электропередач;

− охранная зона источников водоснабжения;

‒ зона возможного затопления или подтопления в период весеннего половодья.

2. Зоны с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия – памятников археологии, памятников истории, культуры.

Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территорий, установленные законами, иными нормативными правовыми актами, приведены в статьях 50-58 настоящих Правил.

**ГЛАВА IX. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 50. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

1.  На карте градостроительного зонирования отражены зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

− водоохранная зона;

− прибрежная защитная полоса;

− санитарно-защитные зоны производственных объектов;

− санитарно-защитные зоны линий электропередач;

− охранная зона источников водоснабжения;

‒ зона возможного затопления или подтопления в период весеннего половодья.

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения не отражены:

* границы территорий объектов культурного наследия (объектов археологического наследия) и зон охраны данных объектов в связи с отсутствием разработанных в соответствии с порядком, определяемым Правительством Российской Федерации, зон охраны указанных объектов;
* зоны возможного затопления или подтопления территории в период весеннего половодья различного уровня обеспеченности в связи с тем, что границы зон подтопления, карта (план) объекта землеустройства, предусмотренные Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления», в сельском поселении не разработаны, сведения о них в государственном кадастре недвижимости отсутствуют. На карте отражена зона подтопления территории в период весеннего половодья по сведениям, предоставленным администрацией сельского поселения.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования (Часть II настоящих Правил), осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 49 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

4. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06. 2006 № 74-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

# Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

1. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
2. Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».

# СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

# Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 № 88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».

# СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

# Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

1. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17.05.2001 № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
2. ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.1986 № 1790.
3. Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.
4. Правила установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.
5. Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578.

**Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов**

1. Санитарно-защитная зона предназначена для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания.

# Ориентировочные размеры санитарно-защитных зон предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции от 25.04.2014).

Размеры и границы санитарно-защитных зон должны быть обоснованы проектами санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждены результатами натурных исследований и измерений.

1. Размеры санитарно-защитных зон от кладбищ устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции от 25.04.2014), МДС 31-10.2004 «Рекомендации по планировке и содержанию зданий, сооружений и комплексов похоронного назначения». Ограничения использования территорий кладбищ СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
2. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

* жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
* ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха,
* территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,
* спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
* объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;
* поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* пожарные депо;
* местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;
* автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

# 6. Ограничения в использовании земель линий электропередач установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «Правила установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Запрещается устройство свалок, а также без письменного решения о согласовании сетевых организаций:

# строительство, капитальный ремонт, реконструкция и снос любых зданий и сооружений;

# посадка и вырубка деревьев и кустарников;

# размещение детских и спортивных площадок, стадионов, рынков, торговых точек, полевых станов, загонов для скота, гаражей и стоянок всех видов машин и механизмов;

* складированиеили размещение хранилищ любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

# 7. Ограничения в использовании земель линий и сооружений связи предусмотрены Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»:

# − на трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн определяются эксплуатирующими предприятиями участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

8. Для действующих предприятий и объектов, размеры санитарно-защитных зон которых не соответствуют требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, администрациями предприятий должны составляться планы мероприятий по организации санитарно-защитной зоны, которые согласовываются центром государственной санитарно-эпидемиологической службы.

1. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Статья 52. Водоохранная зона. Прибрежная защитная полоса**

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от соответствующей береговой линии.

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

1) до 10 км − в размере 50 м;

2) от 10 до 50 км − в размере 100 м;

3) от 50 км и более − в размере 200 м.

Для реки, ручья протяженностью менее 10 км от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохранной зоны озера, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера с акваторией менее 0,5 кв. км, устанавливается в размере 50 м.

Ширина водоохраной зоны р.Вишера – 200 м, р.Зулэбъю – 100 м, р.Лёкзулоб – 50 м, р.Пома – 50 м, остальных рек и ручьев на территории сельского поселения – 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 м для обратного или нулевого уклона, 40 м для уклона до трех градусов и 50 м для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере 200 м независимо от уклона прилегающих земель.

Ширина прибрежной защитной полосы рек и ручьев на территории сельского поселения – 50 м (уклон берега более трёх градусов).

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

* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
* СП 42.13330.2011, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

* 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.

1. Сельское поселение «Большелуг» расположено в водоохранной зоне р.Вишера, которая является средой обитания водных биологических ресурсов, занесенных в Красную книгу Российской Федерации – нельмы, обыкновенного подкаменщика.

В соответствии со ст.24 Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире» «Действия, которые могут привести к гибели, сокращению численности или нарушению среды обитания объектов животного мира, занесенных в Красные книги, не допускаются. Юридические лица и граждане, осуществляющие хозяйственную деятельность на территориях и акваториях, где обитают животные, занесенные в Красные книги, несут ответственность за сохранение и воспроизводство этих объектов животного мира в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации».

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

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

В соответствии со ст.65 Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах устанавливается следующий регламент хозяйственной деятельности:

* в границах *водоохранных зон* запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=B81AE66CF3E44AA97BCD8AB9C5D382495FACA1CC403B1F425CADD403C2FCF90D15E21A95n3UCL) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах".

* в границах *водоохранных зон* допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В границах *прибрежных защитных полос* наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Статья 53. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (охранная зона источников водоснабжения)**

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

* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

2. Зона санитарной охраны (ЗСО) организовывается в составе трех поясов:

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

Границы зон санитарной охраны источников водоснабжения в сельском поселении «Большелуг» не разработаны.

Регламенты использования территорий зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения:

Зона санитарной охраны **первого пояса**.

Согласно Генеральному плану сельского поселения «Большелуг»:

* для водозаборных скважин I пояс ЗСО принимается в радиусе 30 м от устья скважин;
* на площадке очистных сооружений организуется I пояс ЗСО на расстоянии 30 м от стен резервуаров и сооружений;
* для водобашни I пояс ЗСО принимается в радиусе 15 м от ствола башни.

Мероприятия по I поясу:

* Территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
* Не допускаются: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
* Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами I пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории II пояса. При отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории I пояса при их вывозе.
* Водопроводные сооружения, расположенные в I поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
* Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

Границы **второго и третьего поясов ЗСО** определяются гидродинамическими расчетами.

Граница второго пояса ЗСО определяется из условия, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора. Основными параметрами, определяющими расстояние от границ второго пояса ЗСО до водозабора, является время продвижения микробного загрязнения с потоком подземных вод к водозабору в течение 200 суток.

Мероприятия по II–III поясам:

* Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
* Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
* Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
* Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
* Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Дополнительные мероприятия по II поясу:

* Не допускается:

− размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

− применение удобрений и ядохимикатов;

− рубка леса главного пользования и реконструкции.

* Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и другие мероприятия).

1. Регламенты использования территории зон санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения:

Размеры ЗСО поверхностных источников:

I пояса: для водотоков − вверх по течению не менее 200 м и в остальных направлениях не менее 100 м от водозабора;

для водоемов – не менее 100 м во всех направлениях по акватории;

II–III поясов: определяются в зависимости от природных, климатических и гидрологических условий.

по I поясу:

* Территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
* Не допускаются: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
* Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами I пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории II пояса. При отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории I пояса при их вывозе.
* Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

по II–III поясам:

* Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
* Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с органом госсанэпиднадзора при отсутствии ухудшения качества воды в створе забора.

Дополнительные мероприятия по II поясу:

* Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
* Не допускается:

− размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

* Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
* Не допускаются рубки леса, за исключением рубки ухода и санитарные рубки леса.
* Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м.
* Запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, ливневых сточных вод.
* Использование источников водоснабжения в пределах II пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод и зонам рекреации водных объектов.

*Санитарная охрана водоводов* обеспечивается санитарно-защитной полосой. Ограничения использования территорий санитарно-защитных полос водоводов:

* в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;
* не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

* при отсутствии грунтовых вод − не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;
* при наличии грунтовых вод − не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

**Статья 54. Ограничения использования территории особо охраняемых природных территорий**

* 1. На территории сельского поселения «Большелуг» располагается особо охраняемая природная территория − государственный природный заказник местного значения «Дзоля-нюр».

Положение в отношении указанного объекта не принято.

Согласно Федеральному закону от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»:

на территориях государственных природных заказников, по которым не принималось Положение, постоянно или временно запрещается или ограничивается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственных природных заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам.

* 1. Р.Вишера является средой обитания водных биологических ресурсов, занесенных в Красную книгу Российской Федерации – нельмы, обыкновенного подкаменщика.

В своих действиях по отношению к указанным ресурсам юридические и физические лица должны руководствоваться требованиями Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире».

**Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия и памятников истории и культуры местного значения**

Объекты культурного наследия в сельском поселении «Большелуг» представлены памятниками археологии, отраженными на Карте градостроительного зонирования:

поселениями «Улыс-Яг I», «Улыс-Яг II» (датировано бронзовым веком), «Улыс-Яг III», «Улыс-Яг IV», могильником «Улыс-Яг».

Памятники, имеющие историческую и культурную ценность местного значения:

− памятник павшим воинам в Великой Отечественной войне с их именами на мемориальных досках;

− каменная церковь 1910-1914 гг. постройки.

2. Согласно статье 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановлению Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются:

* зона охраны объекта культурного наследия;
* зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
* зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав, границы зон охраны объекта культурного наследия, их параметры и режимы использования территорий этих зон определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

На выявленные объекты культурного наследия (памятники археологии) на территории сельского поселения «Большелуг» проекты охранных зон не разработаны. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории рекомендуется установить, до разработки проектов зон охраны, *временные зоны охраны* размерами не менее 100 м от границ объекта по всему его периметру.

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

В пределах зон охраны памятников истории и культуры запрещается проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению данного памятника и установленных видов хозяйственной деятельности, не нарушающих целостности памятника и не создающих угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

**Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах подтопления территории в период весеннего половодья**

1. Границы зон подтопления, карта (план) объекта землеустройства, предусмотренные Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления», в сельском поселении «Большелуг» не разработаны, сведения о них в государственном кадастре недвижимости отсутствуют.

Ориентировочные границы подтопления, отраженные на Карте зонирования территории, представлены администрацией сельского поселения.

1. Хозяйственное использование земель в период подтопления исключается.

Защиту территорий от подтопления в соответствии со СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» следует осуществлять:

* обвалованием территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
* искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;
* аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с временно затопляемых территорий и низинных нарушенных земель.

В состав средств инженерной защиты от подтопления могут входить: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции. В зависимости от природных и гидрогеологических условий защищаемой территории системы инженерной защиты могут включать несколько вышеуказанных сооружений либо отдельные сооружения.

**Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах рекреационного назначения**

На территориях, находящихся в составе рекреационных зон, запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на указанные территории и препятствующая осуществлению ими функций экологического, санитарно-гигиенического и рекреационного назначения.

На территориях зон рекреационного назначения не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

**Статья 58.** **Ограничения использования территорий залегания и добычи полезных ископаемых**

1. Ограничения, связанные с нормативным недропользованием и инженерно-строительными условиями, предусмотрены Законом Российской Федерации от 21.02.1992 № 2359-1 «О недрах». Основные требования по рациональному использованию и охране недр включают:

− охрану месторождений полезных ископаемых от затопления, обводнения, пожаров и других факторов, снижающих качество полезных ископаемых и промышленную ценность месторождений или осложняющих их разработку;

− предотвращение загрязнения недр при проведении работ, связанных с пользованием недрами, особенно при подземном хранении нефти, газа или иных веществ и материалов, захоронении вредных веществ и отходов производства, сбросе сточных вод;

− соблюдение установленного порядка консервации и ликвидации предприятий по добыче полезных ископаемых и подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

− предупреждение самовольной застройки площадей залегания полезных ископаемых и соблюдение установленного порядка использования этих площадей в иных целях;

− предотвращение размещения отходов производства и потребления на площадях водосбора и в местах залегания подземных вод, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

1. Проектирование и строительство жилых, промышленных комплексов и других объектов запрещается до проведения уполномоченными государственными органами геологической экспертизы на наличие полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

**ГЛАВА X. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.