в редакции решений Совета городского поселения «Жешарт» от 27.12.2013 № 3-15/456, от 24.12.2015 № 3-38/557, от 23.12.2016 № 4-4/32, 4-4/33,4-4/34, 4-4/35, 4-4/36, 4-4/37, 4-4/38, 4-4/39, от 04.04.2017 №4-7/49, от 15.03.2018 №4-20/119, от 29.05.2020 № 4-41/230)

Нормативно-правовой акт муниципального образования

городского поселения «Жешарт» муниципального

района «Усть-Вымский» Республики Коми

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ЖЕШАРТ»**

**УТВЕРЖДЕН**

Постановлением\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

От ……………………2013 года №..…….

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ I.ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ХАСТРОЙКИ Т ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** | 6 |
| **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | 6 |
| **Статья 1.** Основные понятия, используемые в Правилах | 6 |
| **Статья 2.** Основания введения, назначение и состав Правил | 10 |
| **Статья 3.** Градостроительные регламенты и их применение | 12 |
| **Статья 4**. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 17 |
| **ГЛАВА 1.1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ** | 17 |
| **Статья 1.** Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов | 17 |
| **ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ** | 21 |
| **Статья 5.** Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 21 |
| **Статья 6.** Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам | 21 |
| **ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | 22 |
| **Статья 7.** Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях | 22 |
| **Статья 8.** Комиссия по землепользованию и застройке | 23 |
| **Статья 9.** Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил | 25 |
| **ГЛАВА 4.** исключена | 28 |
| **ГЛАВА 5.** исключена | 28 |
| **ГЛАВА 6.** исключена | 28 |
| **ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ** | 28 |
| **Статья 25**. Общие положения о публичных слушаниях | 28 |
| **Статья 26.** Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил | 30 |
| **Статья 27.** Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории | 32 |
| **ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ** | 35 |
| **Статья 28.** Условия изъятия земельных участков для муниципальных нужд | 35 |
| **Статья 29.** Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд | 37 |
| **Статья 30.** Условия установления публичных сервитутов | 40 |
| **ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | 41 |
| **Статья 31**. Искл. | 41 |
| **Статья 32.** Искл. | 41 |
| **Статья 33.** Выдача разрешений на строительство | 41 |
| **Статья 34.** Строительство, реконструкция | 41 |
| **Статья 35.** Приёмка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 46 |
| **ГЛАВА 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА** | 46 |
| **Статья 36.** Действие Правил по отношению документации по планировке территории | 46 |
| **Статья 37.** Порядок внесения изменений Правила землепользования и застройки | 46 |
| **Статья 38.** Внесение изменений в Правила | 47 |
| **ГЛАВА 11. КОНТРОЛЬ НАД ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ** | 48 |
| **Статья 39.** Изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости | 48 |
| **Статья 40.** Контроль над использованием объектов недвижимости | 49 |
| **Статья 41.** Ответственность за нарушения Правил | 49 |
| **ШЛАВА 11.1. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ** | 49 |
| **Статья 41.1.** Порядок подготовки документации по планировке территории | 49 |
| **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | 52 |
| **Статья 42.** Карта градостроительного зонирования территории | 52 |
| **Статья 43.** Карта зон с особыми условиями использования территории | 52 |
| **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** | 53 |
| **Статья 44.** Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Жешарт» | 53 |
| **Статья 44.1**. Градостроительные регламенты. Жилые зоны | 54 |
| **Статья 44.2.** Градостроительные регламенты. Общественно деловые и коммерческие зоны | 61 |
| **Статья 44.3.** Градостроительные регламенты. Производственные зоны | 69 |
| **Статья 44.4.** Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками | 75 |
| **Статья 44.5.** Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения | 77 |
| **Статья 44.6.** Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны | 78 |
| **Статья 44.7.** Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования | 81 |
| **Статья 44.8.** Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры | 85 |
| **Статья 45.** Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям | 87 |
| **Статья 46.** Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия | 94 |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ЖЕШАРТ»**

Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании городское поселение «Жешарт» (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования городского поселения «Жешарт» муниципального района «Усть-Вымский» Республики Коми, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Коми, Уставом муниципального образования городского поселения «Жешарт», генеральным планом муниципального образования городского поселения «Жешарт», а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**водоохранная зона** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**высота здания, 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;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, выдаваемый в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;

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

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

**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;

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

**зеленые насаждения** – деревья, кустарники, цветники, газоны;

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

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

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

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

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

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

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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

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

**проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

**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;

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

**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 Градостроительным кодексом;

**разрешенное использование** **земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, 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;

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

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

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

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

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

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

**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);

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории муниципального образования городского поселения «Жешарт» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся исключительно в муниципальной собственности муниципального образования городского поселения «Жешарт», физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

До разграничения государственной собственности на землю в границах муниципального образования городского поселения «Жешарт» и в период действия Соглашения о передаче администрации муниципального района «Усть-Вымский» отдельных полномочий администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» подготовка документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся на территории муниципального образования городского поселения «Жешарт», физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования осуществляется Главой администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт», определенным нормативным правовым актом муниципального района «Усть-Вымский».

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Жешарт» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

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

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель муниципального образования городского поселения «Жешарт», физическим и юридическим лицам;

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

- согласованию проектной документации;

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

- контролю над использованием объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- 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 состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- иными нормативными правовыми и нормативными актами Республики Коми, муниципального района «Усть-Вымский» и муниципального образования городского поселения «Жешарт» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Положения и требования, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при ее осуществлении.

Правила землепользования и застройки являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

**Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Решения по землепользованию и застройке приняты в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план муниципального образования городского поселения «Жешарт», действующей документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанных в пункте 8 статьи 1 Главы 1.1.

2. На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Жешарт» (статья 42);

2) зоны с особыми условиями использования территорий (статья 43):

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43);

б) санитарно-защитные зоны (статья 43);

в) водоохранные зоны (статья 43).

3. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Жешарт» (статья 42) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 44).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

1) центральным линиям магистралей, улиц, дорог, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям (после их установления);

3) границам земельных участков;

4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;

5) границам населенного пункта в пределах муниципального образования;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 46). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 44 применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в статью 45 настоящих Правил.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 43) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 45 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статьи 43, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 44, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 45 и 46 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования городского поселения «Жешарт», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам статьи 44 настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) 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).

8. искл.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования городского поселения «Жешарт».

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) При изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 31 настоящих Правил).

2) При изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в специально уполномоченное в области градостроительства структурное подразделение администрации муниципального района «Усть-Вымский», которое в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется муниципальным нормативным правовым актом муниципального района «Усть-Вымский».

3) Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 26 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

1) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Жешарт».

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры поселения), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил.

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

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

Администрации муниципального района «Усть-Вымский» и муниципального образования городского поселения «Жешарт» обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил и открытой продажи их копий;

2) помещения Правил в сети «Интернет»;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации поселения, специально уполномоченном в области градостроительства структурном подразделении администрации муниципального района «Усть-Вымский», иных организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования городского поселения «Жешарт»;

4) предоставления администрацией поселения и специально уполномоченным в области градостроительства структурном подразделении администрации муниципального района «Усть-Вымский», физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий, соответствующих материалов.

**ГЛАВА 1.1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 1. Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов**

1. В соответствии с Земельным кодексом РФ на территории муниципального образования городского поселения «Жешарт» в пределах границ населенных пунктов находятся земли населенных пунктов.

Порядок использования земель территорий населенных пунктов определяется в соответствии с градостроительным зонированием территории.

Градостроительное зонирование выполнено с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования муниципального образования городского поселения «Жешарт». Градостроительное зонирование осуществляется на территории населенных пунктов путем выделения территориальных зон на карте градостроительного зонирования. Правилами землепользования и застройки определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

2. Границы зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

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

- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

3. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальной зоны и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. 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.

4. В соответствии с градостроительным зонированием на территориях населенных пунктов муниципального образования городского поселения «Жешарт» устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны;

- общественно-деловые и коммерческие зоны;

- производственные зоны;

- зоны специального назначения;

- природно-рекреационные зоны;

- зоны сельскохозяйственного использования;

- зоны инженерной инфраструктуры.

5. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов с учетом технических регламентов.

6. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования с проведением публичных слушаний;

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

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

Все иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в настоящих Правилах, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и могут быть разрешены только при внесении изменений в настоящие Правила.

7. Всегда разрешенными видами использования при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам являются:

- инженерно-технические объекты, сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

- опорные пункты охраны порядка;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

- пожарные депо (кроме территориальных зон в сфере действия ограничений водоохранной зоны и зоны охраны источников водоснабжения).

8. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

3) занятые линейными объектами (линии электропередачи, линии связи, иные линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения);

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

10. На территории населенных пунктов муниципального образования городского поселения «Жешарт» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

ВО - водоохранная зона;

ПЗ - прибрежная защитная полоса;

ЗВ - зона санитарной охраны источников водоснабжения;

БО - санитарно-защитная зона полигона твердых бытовых отходов;

КО - санитарно-защитная зона канализационных очистных сооружений;

КЛ - санитарно-защитная зона кладбища;

ЗЖ - санитарно-защитная зона захоронения животных;

ЛП - охранная зона линий электропередачи;

МТ - санитарно-защитная зона магистрального трубопровода;

СХ - санитарно-защитная зона сельскохозяйственных предприятий.

11. Применительно к территориям зон с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вышеперечисленных зон с особыми условиями использования территорий, указываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны, в соответствии с федеральным законодательством.

Решения по землепользованию и застройке земельных участков, расположенных в указанных зонах, принимаются на основании заключений, которые выдают уполномоченные органы, на которые действующим законодательством возложены функции по регулированию строительной деятельности на данных территориях.

**ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ**

**Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты муниципального района «Усть-Вымский» и муниципального образования городского поселения «Жешарт» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 44 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных или прибрежных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 43 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 44 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Постановлением Главы администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 42) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 6. Использование объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. 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.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 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, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

**ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования городского поселения «Жешарт» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией городского поселения по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в муниципальной собственности поселения, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию городского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава земель, находящихся в муниципальной собственности поселения;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

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

3. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования городского поселения «Жешарт» землепользование и застройку от имени государственных органов и органов местного самоуправления муниципального района «Усть-Вымский», выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

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

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт», и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми Главой администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт».

2. Комиссия:

1) рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;

2) рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования в порядке статьи 26 настоящих Правил;

3) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 25-27 настоящих Правил;

4) подготавливает Главе администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местной администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 37, 38 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается первый заместитель Главы администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт». По должности в состав Комиссии входят руководители следующих структурных подразделений администрации сельского поселения:

В состав комиссии могут включаться:

- депутаты Совета поселения;

- руководители структурных подразделений администрации муниципального района «Усть-Вымский»;

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, проживающих на территории муниципального образования городского поселения «Жешарт», в том числе два человека, рекомендованных Советом городского поселения «Жешарт». Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления, представители органов территориального общественного самоуправления, Земского Собрания муниципального района «Усть-Вымский».

Секретарем Комиссии является служащий администрации поселения.

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

5. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители территориального общественного самоуправления тех территорий, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

6. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

7. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и выходные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний 17:00.

**Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**

1. искл.

2. искл.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации сельского поселения входят:

1) подготовка для Главы администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт», Совета городского поселения «Жешарт», Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

3) ведение, совместно со специально уполномоченным органом администрации муниципального района «Усть-Вымский» карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

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

5) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

6) участие в разработке и осуществлении муниципальной земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

7) участие в подготовке обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

8) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

9) осуществление контроля над использованием и охраной земель;

10) организация и координация разработки проектов планов и программ развития поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

11) внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов поселения;

12) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

13) подготовка и обеспечение реализации социально-экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие муниципального образования и обеспечение его жизнедеятельности;

14) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики муниципального образования;

15) координация работ по строительству жилья, разработка и реализация целевых комплексных программ развития и обновления жилищного фонда;

16) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории муниципального образования;

17) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

18) создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения территорий муниципального образования;

19) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Уставом муниципального образования городского поселения «Жешарт».

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального района «Усть-Вымский» входит:

1) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

2) подготовка градостроительных планов земельных участков;

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

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

5) подготовка предложений в адрес администрации сельского поселения по разработке проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

6) подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Республики Коми, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки относительно территории муниципального образования Усть-Вымского сельского поселения;

7) обеспечение правовой информацией администрации сельского поселения по вопросам землепользования и застройки;

8) предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

9) другие обязанности, выполняемые в соответствии с Уставом муниципального района «Усть-Вымский» и положениями о структурных подразделениях администрации муниципального района «Усть-Вымский».

По вопросам участия администрации муниципального района «Усть-Вымский» в регулировании землепользования и застройки настоящие Правила применяются наряду с Уставом Муниципального района «Усть-Вымский», Соглашением между ОМС муниципального района «Усть-Вымский» и ОМС муниципального образования городского поселения «Жешарт», иными нормативными правовыми и нормативными актами муниципального района «Усть-Вымский».

**ГЛАВА 4. Искл.**

**ГЛАВА 5. Искл.**

**ГЛАВА 6. Искл.**

**ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

**Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования городского поселения «Жешарт», настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Жешарт».

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

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

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания;

2) специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

3) предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – администрацией поселения, уполномоченным структурным подразделением администрации муниципального района «Усть-Вымский» в области градостроительства, иными структурными подразделениями администрации муниципального района «Усть-Вымский», при условии наделения их соответствующими полномочиями.

5. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, уполномоченное должностное лицо администрации поселения информирует Комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения.

Оповещение дается в следующих формах:

1) публикации в местных (районных) газетах;

2) объявления по радио и/или телевидению;

3) объявления на официальном сайте администрации района и органов местного самоуправления;

4) вывешивание объявлений в зданиях районной администрации, администрации поселения и в месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;

2) дата, время и место проведения публичного слушания;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

2) обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

**Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил**

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

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

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

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

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, направляет заявление в комиссию.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

3) не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

При получении заявки секретарь Комиссии - в случае комплектности, регистрируют заявку. Комиссия рассматривает поступившую заявку и письменные заключения и направляет Главе администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» предложение о назначении публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Оповещение правообладателей проводится за 10 дней до проведения публичных слушаний.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Уставом муниципального образования городского поселения «Жешарт» и настоящими Правилами. Проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия в соответствии с Положением о Комиссии по землепользованию и застройке.

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

После проведения публичных слушаний, Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» в течении трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление по выбору заявителя может быть подано на бумажном носителе или в форме электронного документа. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства производится на бесплатной основе.

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

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» в течении семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет Главе администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

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

**Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории**

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Жешарт».

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории (в населенном пункте), применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории (в населенном пункте), применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае ненарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

6) искл.;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичного слушания.

К ходатайству прилагается заключение уполномоченного структурного подразделения администрации муниципального района «Усть-Вымский» в области градостроительства.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства рассматривает поступившие материалы и обращается к Главе администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» с предложением о проведении публичных слушаний.

Глава администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» принимает решение о проведении публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает информирование граждан в течение 7 дней со дня принятия решения Главой администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 10 дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт».

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение о:

1) утверждении документации по планировке территории,

2) доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

3) отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения, помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

**ГЛАВА 8. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

**Статья 28. Условия изъятия земельных участков для муниципальных нужд**

1.Изъятие земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения осуществляется на основании решения органов местного самоуправления городского поселения «Жешарт».

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

3.Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

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

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

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

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

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

5. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов местного самоуправления, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса РФ.

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

7. Если строительство, реконструкцию объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в пункте 1 статьи 56.4 Земельного кодекса РФ, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

8. Запрещается изъятие для муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

**Статья 29. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд**

1. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд может быть принято в отношении одного или нескольких земельных участков, в том числе земельного участка или земельных участков, подлежащих образованию.

2. Решение об изъятии принимается в отношении всех объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках, подлежащих изъятию, за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемых для муниципальных нужд земельных участках не противоречит цели изъятия.

3. Решение об изъятии может быть принято в отношении всех или некоторых земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта местного значения, для строительства, реконструкции которых осуществляется такое изъятие.

4. В решении об изъятии должны быть указаны изымаемые земельные участки, в том числе земельные участки, подлежащие образованию, и расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества, а также цель изъятия земельных участков, реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется изъятие. В случае, если решение об изъятии принимается на основании ходатайства, поданного лицом, указанным в статье 56.4 Земельного кодекса РФ, в решении об изъятии указывается это лицо. В решении об изъятии указываются сооружения, изъятие которых в соответствии с гражданским законодательством не осуществляется, а также сервитуты, которые установлены в отношении изымаемых земельных участков и которые сохраняются.

5. К решению об изъятии прилагается схема расположения земельного участка, если подлежащие изъятию земельные участки предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование таких земельных участков. В этом случае решение об изъятии должно содержать указание на утверждение схемы расположения земельного участка.

6. Орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, в том числе по результатам выявления правообладателей изымаемой недвижимости и (или) переговоров с ними об изъятии земельных участков, по согласованию с лицом, подавшим ходатайство об изъятии земельных участков (при его наличии), вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

7. Решение об изъятии не может быть принято в случае, если:

1) земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

2) земельные участки находятся в муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

3) земельные участки находятся в муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозяйным имуществом.

8. Отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков или сведений об указанных объектах недвижимого имущества либо пересечение одной из границ земельного участка, подлежащего изъятию, и одной из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем, наличие споров о правах на такие земельные участки и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

9. Переход прав на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также образование из таких земельных участков или иных объектов недвижимого имущества новых земельных участков или объектов недвижимого имущества не влечет за собой необходимость принятия нового решения об изъятии земельных участков или о внесении изменений в ранее принятое решение об изъятии.

10. В течение десяти дней со дня принятия решения об изъятии орган местного самоуправления, принявший такое решение:

1) осуществляют размещение решения об изъятии на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) обеспечивают опубликование решения об изъятии (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения по месту нахождения земельных участков, подлежащих изъятию;

3) направляют копию решения об изъятии правообладателям изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным в заявлениях об учете прав на недвижимость, либо в случае отсутствия указанных адресов по почтовым адресам, указанным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а при отсутствии указанных адресов по почтовым адресам правообладателей изымаемой недвижимости, указанным в государственном кадастре недвижимости. В случае, если в связи с изъятием земельных участков изъятию подлежат расположенные на них здания, сооружения, находящиеся в них помещения, копия решения об изъятии направляется также по месту нахождения таких зданий, сооружений, помещений. Если правообладатель изымаемой недвижимости сообщил адрес для связи в виде электронной почты, ему также отправляется копия решения об изъятии в электронной форме. В отсутствие сведений об адресах, указанных в настоящем пункте, копия решения об изъятии по указанным адресам не направляется;

4) направляют копию решения об изъятии в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) направляют организации, подавшей ходатайство об изъятии, на основании которого осуществляется изъятие земельных участков для муниципальных нужд (при наличии такого ходатайства), копию решения об изъятии, сведения о лицах, подавших заявления об учете их прав на недвижимость, и способах связи с ними, о лицах, являющихся правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, сведения о которых получены на основании предусмотренных подпунктом 1 пункта 1 статьи 56.5 Земельного Кодекса запросов, а также копии документов, подтверждающих права указанных лиц на изымаемые земельные участки и (или) на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества.

11. Правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17 июля 1999 года N 176-ФЗ "О почтовой связи" предусмотренного подпунктом 3 пункта 10 настоящей статьи заказного письма.

В случае отсутствия предусмотренных подпунктом 3 пункта 10 настоящей статьи сведений о почтовом адресе правообладателя изымаемой недвижимости и отправки ему копии решения об изъятии в электронной форме на адрес электронной почты правообладатель изымаемой недвижимости считается уведомленным в день отправления указанной копии.

В случае отсутствия предусмотренных подпунктом 3 пункта 10 настоящей статьи сведений о почтовом адресе и об адресе электронной почты правообладателя изымаемой недвижимости данный правообладатель считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии в порядке, установленном подпунктом 2 пункта 10 настоящей статьи.

12. После уведомления правообладателя изымаемой недвижимости он вправе направить в орган, принявший решение об изъятии, сведения о почтовом адресе для направления данному правообладателю проекта соглашения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для муниципальных нужд.

13. Решение об изъятии действует в течение трех лет со дня его принятия.

14. Решение об изъятии может быть обжаловано в суд.

**Статья 30. Условия установления публичных сервитутов**

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

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

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

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

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

6) прогон сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

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

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

10) искл.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным и градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Жешарт».

**ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

**Статья 31. Искл.**

**Статья 32. Искл.**

**Статья 33. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство выдает администрация городского поселения «Жешарт» в порядке, предусмотренном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 34. Строительство, реконструкция**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль над качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является модифицированной проектной документацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

В границах муниципального образования городского поселения «Жешарт» государственный строительный надзор осуществляется:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

2) уполномоченным органом исполнительной власти Республики Коми.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса РФ, если иное не установлено Федеральным законом о введении в действие Градостроительного кодекса РФ.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля над безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Статья 35. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает администрация городского поселения «Жешарт» в порядке, предусмотренном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основанием для принятия администрацией городского поселения «Жешарт» решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию являются случаи, предусмотренные частью 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**ГЛАВА 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Статья 36. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории**

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Жешарт» по представлению соответствующих заключений уполномоченного структурного подразделения администрации муниципального района «Усть-Вымский» в области градостроительства, Комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

1) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

2) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

**Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

5. Глава местной администрации 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

**Статья 38. Внесение изменений в Правила**

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичного слушания в порядке и сроки, определенные статьей 25 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, 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.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт», который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации муниципального образования городского поселения «Жешарт» направляет проект соответствующих предложений в Совет городского поселения «Жешарт».

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного структурного подразделения администрации муниципального района «Усть-Вымский» в области градостроительства.

Изменения статьи 43 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

**ГЛАВА 11. КОНТРОЛЬ НАД ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ**

**Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования городского поселения «Жешарт».

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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

4.Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования городского поселения «Жешарт» и решением Совета городского поселения «Жешарт» с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 40. Контроль над использованием объектов недвижимости**

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

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

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

**Статья 41. Ответственность за нарушения Правил**

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

**ГЛАВА 11.1. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 41.1. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1.При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке принимается органом местного самоуправления по инициативе указанного органа, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Решение подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет". Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основании генерального плана в соответствии с техническими регламентами, градостроительными, экологическими, санитарными и иными нормативами, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов, в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

4. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления городского поселения «Жешарт» устанавливается местными нормативными правовыми актами и Градостроительным кодексом РФ.

5. Администрация городского поселения «Жешарт» осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие документам территориального планирования, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.

6. По результатам проверки администрация городского поселения «Жешарт» принимает решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального образования городского поселения «Жешарт» или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории, проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в установленном порядке.

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

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

10. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию городского поселения «Жешарт» свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол публичных слушаний.

11. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте администрации городского поселения «Жешарт» в сети "Интернет".

12. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

13. Администрация муниципального образования направляет главе муниципального образования городского поселения «Жешарт» подготовленную документацию по планировке и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

14. Глава муниципального образования городского поселения «Жешарт» с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию городского поселения «Жешарт» на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

15. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации городского поселения «Жешарт» в сети "Интернет".

16. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации городского поселения «Жешарт», Совет городского поселения «Жешарт» вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории**

Примечания к карте градостроительного зонирования:

На период разработки правил землепользования и застройки отсутствует информация по границам земельных участков, поэтому в процессе реализации правил необходимо границы территориальных зон привести в соответствии с установленными границами участков объектов капитального строительства.

**Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территории**

Примечания:

Настоящая карта отображает:

1. санитарно-защитные зоны предприятий, размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (редакция от 09.09.2010 №122);
2. водоохранные зоны рек, ручьев и озер, включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с водным кодексом Российской Федерации от 3.06.06 №74-ФЗ (редакция от 28.12.2010);
3. зоны санитарной охраны артезианских скважин, размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

4) зоны затопления, подтопления. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

• Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

• Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «О зонах затопления, подтопления»;

• СП 104.13330.2016 Инженерная защита территории от затопления и подтопления.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещается:

• размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

• использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

• размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

1. • осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Жешарт»**

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования городского поселения «Жешарт» выделены следующие зоны.

| **Кодовое обозначение территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- |
| **Ж** | **Жилые зоны** |
| **Ж-1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками |
| **Ж-2** | Зона смешанной жилой застройки |
| **Ц** | **Общественно-деловые и коммерческие зоны** |
| **Ц-1** | Зона деловой, общественной и коммерческой активности центра поселка |
| **Ц-2** | Зона деловой, общественной и коммерческой активности переферийной части поселка |
| **Ц-3** | Зона коммерческой активности и мелкого производства |
| **ОС** | Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками |
| **ОС-1** | Зона учреждений здравоохранения |
| **П** | **Производственные зоны** |
| **П-1** | Зона производственных и коммунально-складских объектов не выше III класса санитарной вредности |
| **П-2** | Зона производственных и коммунально-складских объектов не выше IV класса санитарной вредности |
| **П-3** | Зона производственных и коммунально-складских объектов не выше V класса санитарной вредности |
| **СО** | **Зоны специального назначения** |
| **СО-1** | Зона кладбищ |
| **Р** | **Природно-рекреационные зоны** |
| **Р-1** | Зона парков, набережных, скверов |
| **Р-2** | Зона экологического и природного ландшафта |
| **Р-3** | Зона особо охраняемых природных территорий |
| **Р-4** | Зона экологического и природного ландшафта вне границ населенного пункта (земли лесного фонда) |
| **СХ, ПСХ** | **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| **СХ-1** | Зона садов и огородов |
| **СХ-2** | Зона сельскохозяйственных угодий |
| **ПСХ-1** | Зона объектов сельскохозяйственного назначения класс санитарной вредности которых не выше IV |
| **ИТ** | **Зоны инженерной инфраструктуры** |
| **ИТ-1** | Зона очистных сооружений |
| **ИТ-2** | Зона водозаборных сооружений |

**Статья 44.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ж-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений -1м |
| Для индивидуального жилищного строительства;  Блокированная жилая застройка | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Передвижное жильё | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Образование и просвещение  Дошкольное, начальное и среднее общее образование  Среднее и высшее профессиональное образование  Культурное развитие;  Здравоохранение  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  Стационарное медицинское обслуживание  Бытовое обслуживание  Социальное обслуживание | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Коммунальное обслуживание  Обеспечение внутреннего порядка | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли –50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Общее пользование территории | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности |
| Ведение огородничества  Ведение садоводства  Ведение дачного хозяйства | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200-1500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –5 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ж-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Деловое управление  Рынки  Магазины  Гостиничное обслуживание  Развлечения  Общественное питание  Ветеринарное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50кв.м./5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений -1м |
| Обслуживание жилой застройки  Спорт | Минимальная/максимальная площадь земельных участков –200/50 000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м2.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений- 1м |
| Религиозное использование | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений- 1м |
| Объекты гаражного назначения  Обслуживание автотранспорта  Объекты придорожного сервиса | Для моек и автосервисов:  Не более 5 постов;  Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка -3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80% |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ж-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Среднеэтажная жилая застройка | максимальная площадь земельного участка - 12000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 3эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  минимальный отступ от границ участка-1м |
| Лёгкая промышленность  Пищевая промышленность  Строительная промышленность  Животноводство  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  Обеспечение сельскохозяйственного производства  Энергетика  Склады | Производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /50 000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.  минимальный отступ от границ участка-1м |

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬ-ЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ж-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Среднеэтажная жилая застройка | максимальная площадь земельного участка - 15000 кв.м;  максимальное количество надземных этажей – 5 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Блокированная жилая застройка | минимальная/максимальная площадь приквартирных земельных участков (блокированные жилые дома) – 200/400 кв. м;  минимальная/максимальная площадь земельных участков (блокированные жилые дома) – 600/1500 кв. м;  минимальное/максимальное количество надземных этажей – 1/3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| для индивидуального жилищного строительства | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  минимальное/максимальное количество надземных этажей зданий – 1/3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  Кварталы малоэтажной застройки должны быть отделены от среднеэтажной застройки элементами планировочной структуры города (улицы, проезды и т.п.)  Суммарная площадь земельных участков малоэтажной застройки не должна превышать 30% площади территориальной зоны.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Образование и просвещение  Дошкольное, начальное и среднее общее образование  Среднее и высшее профессиональное образование  Культурное развитие;  Здравоохранение  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  Стационарное медицинское обслуживание  Бытовое обслуживание  Социальное обслуживание | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Коммунальное обслуживание  Обеспечение внутреннего порядка | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Общее пользование территории | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| Ведение огородничества  Ведение садоводства  Ведение дачного хозяйства | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200-1500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –5 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ж-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Деловое управление  Рынки  Магазины  Гостиничное обслуживание  Развлечения  Общественное питание  Ветеринарное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50кв.м./5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений- 1м |
| Обслуживание жилой застройки  Спорт | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с нали-чием взрывопожароопасных веществ и материа-лов, а также предприятия бытового обслужива-ния, в которых применяются легковоспламеняю-щиеся жидкости (за исключением парикмахер-ских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериа-лов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Религиозное использование | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Объекты гаражного назначения  Обслуживание автотранспорта  Объекты придорожного сервиса | минимальная площадь земельных участков - 50 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов.  минимальная площадь земельных участков-50 кв.м  минимальный отступ от границ участка-3 м  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  наземные автостоянки боксового типа разрешается размещать только как исключение и только гаражно-строительным кооперативам.  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80% |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ж-2:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Лёгкая промышленность  Пищевая промышленность  Строительная промышленность | производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей.  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

**Статья 44.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны**

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-1:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Общественное управление  Обеспечение внутреннего правопорядка;  Автомобильный транспорт  Деловое управление  Банковская деятельность  Страховая деятельность  Гостиничное обслуживание  Обеспечение научной деятельности  Социальное обслуживание  Культурное развитие  Магазины  Рынки  Торговые центры  Общественное питание  Развлечения  Выставочно-ярмарочная деятельность | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.)., автозаправочных станций, автомобильных моек, мастерских предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. |
| Общее пользование территории | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| Среднеэтажная жилая застройка | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Образование и просвещение  Дошкольное, начальное и среднее общее образование  Среднее и высшее профессиональное образование  Культурное развитие;  Здравоохранение  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  Стационарное медицинское обслуживание  Бытовое обслуживание | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Коммунальное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Обслуживание жилой застройки  Спорт | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с нали-чием взрывопожароопасных веществ и материа-лов, а также предприятия бытового обслужива-ния, в которых применяются легковоспламеняю-щиеся жидкости (за исключением парикмахер-ских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериа-лов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты гаражного назначения  Обслуживание автотранспорта  Объекты придорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельного участка 400./2000 кв.м  Максимальное количество этажей -2  Максимальная высота зданий 7 метров  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка- 80%  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80%  наземные автостоянки боксового типа разрешается размещать только как исключение и только гаражно-строительным кооперативам. |
| Религиозное использование | минимальная площадь земельных участков - 400 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Лёгкая промышленность  Пищевая промышленность  Строительная промышленность  Энергетика  Склады | производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /50 000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-2:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Общественное управление  Обеспечение внутреннего правопорядка;  Автомобильный транспорт  Деловое управление  Банковская деятельность  Страховая деятельность  Гостиничное обслуживание  Обеспечение научной деятельности  Социальное обслуживание  Культурное развитие  Магазины  Рынки  Торговые центры  Общественное питание  Развлечения  Выставочно-ярмарочная деятельность | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.)., автозаправочных станций, автомобильных моек, мастерских предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. |
| Общее пользование территории | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| Среднеэтажная жилая застройка | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000/10000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей – 3 эт.;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Образование и просвещение  Дошкольное, начальное и среднее общее образование  Среднее и высшее профессиональное образование  Культурное развитие;  Здравоохранение  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  Стационарное медицинское обслуживание  Бытовое обслуживание | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Коммунальное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Обслуживание жилой застройки  Спорт | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериа-лов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты гаражного назначения  Обслуживание автотранспорта  Объекты придорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельного участка 400./2000 кв.м  Максимальное количество этажей -2  Максимальная высота зданий 7 метров  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80%  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80%  наземные автостоянки боксового типа разрешается размещать только как исключение и только гаражно-строительным кооперативам. |
| Религиозное использование | минимальная площадь земельных участков - 400 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Лёгкая промышленность  Пищевая промышленность  Строительная промышленность  Энергетика  Склады | производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-3

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Обеспечение внутреннего правопорядка;  Автомобильный транспорт  Деловое управление  Гостиничное обслуживание  Обеспечение научной деятельности  Магазины  Рынки  Торговые центры  Общественное питание | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.), автозаправочных станций, автомобильных моек, мастерских предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. |
| Общее пользование территории | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| Коммунальное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Лёгкая промышленность  Пищевая промышленность  Строительная промышленность  Энергетика  Склады | производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-3

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты гаражного назначения  Обслуживание автотранспорта  Объекты придорожного сервиса | Минимальная/максимальная площадь земельного участка 400./2000 кв.м  Максимальное количество этажей -2  Максимальная высота зданий 7 метров  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80%  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80%  наземные автостоянки боксового типа разрешается размещать только как исключение и только гаражно-строительным кооперативам. |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Ц-3

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Религиозное использование | минимальная площадь земельных участков - 400 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Передвижное жильё | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400-2000 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

**Статья 44.3. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны П-1:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Производственная деятельность  Транспорт  Охрана природных территорий  Обслуживание автотранспорта  Обеспечение внутреннего правопорядка  Коммунальное обслуживание  Общественное питание  Объекты гаражного назначения  Специальная деятельность | Допускается размещение предприятия I и II класса вредности и ниже, различного профиля, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта:  минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000 -250 000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  коэффициент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;  Максимальная высота зданий от уровня земли - 5 этажей (15м), сооружений – 100м.  Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80% |
| Лёгкая промышленность  Пищевая промышленность  Строительная промышленность  Энергетика  Склады | производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /50000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Общее пользование территории | Действие градостроительного регламента не распространяется |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны П-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Деловое управление  Обеспечение научной деятельности  Магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны П-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны П-2:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Производственная деятельность  Транспорт  Охрана природных территорий  Обслуживание автотранспорта  Обеспечение внутреннего правопорядка  Коммунальное обслуживание  Общественное питание  Объекты гаражного назначения  Специальная деятельность | Допускается размещение предприятия I и II класса вредности и ниже, различного профиля, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта:  минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000 -250 000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  коэффициент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;  Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.  Максимальная высота зданий от уровня земли - 5 этажей (15м), сооружений – 100м.  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80% |
| Лёгкая промышленность  Пищевая промышленность  Строительная промышленность  Энергетика  Склады | производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Общее пользование территории | Действие градостроительного регламента не распространяется |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны П-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Деловое управление  Обеспечение научной деятельности  Магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны П-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Животноводство  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  Обеспечение сельскохозяйственного производства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков-500кв.м/500 000кв.м;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны П-3:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Производственная деятельность  Транспорт  Охрана природных территорий  Обслуживание автотранспорта  Обеспечение внутреннего правопорядка  Коммунальное обслуживание  Общественное питание  Объекты гаражного назначения  Специальная деятельность | Допускается размещение предприятия I и II класса вредности и ниже, различного профиля, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта:  минимальная/максимальная площадь земельных участков 1000 -250 000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  коэффициент озеленения территории - не менее 25% от площади земельного участка;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м;  Максимальная высота зданий от уровня земли - 5 этажей (15м), сооружений – 100м.  Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 25м  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80% |
| Лёгкая промышленность  Пищевая промышленность  Строительная промышленность  Энергетика  Склады | производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Общее пользование территории | Действие градостроительного регламента не распространяется |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны П-3

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Деловое управление  Обеспечение научной деятельности  Магазины | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 18 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны П-3

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3000кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 25 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –12 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |

**Статья 44.4. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками**

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ОС-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ  РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Здравоохранение  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  Стационарное медицинское обслуживание | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-15000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Коммунальное обслуживание | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ОС-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты гаражного назначения | Минимальная/максимальная площадь земельного участка 400./2000 кв.м  Максимальное количество этажей -2  Максимальная высота зданий 7 метров  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80%  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80%  наземные автостоянки боксового типа разрешается размещать только как исключение и только гаражно-строительным кооперативам. |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ОС-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Религиозное использование | минимальная площадь земельных участков - 400 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Обслуживание жилой застройки  Социальное обслуживание  Спорт | максимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 кв.м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений-1м  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:  во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  не допускается размещать магазины с нали-чием взрывопожароопасных веществ и материа-лов, а также предприятия бытового обслужива-ния, в которых применяются легковоспламеняю-щиеся жидкости (за исключением парикмахер-ских, мастерских по ремонту часов и обуви);  обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  оборудования площадок для остановки автомобилей;  соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;  запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериа-лов, москательно-химических товаров и т.п.).  Объекты со встроенными и пристроенными помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. |

**Статья 44.5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СО-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Ритуальная деятельность | максимальный размер земельного участка - 200000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;  максимальная высота – 30 м. |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СО-1:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Религиозное использование  Бытовое обслуживание  (только похоронные бюро) | Минимальная/максимальная площадь земельных участков 400/1000 кв.м.  Максимальная высота зданий и сооружений 12м.  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80%  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений-1м. |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СО-1:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживание | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать 30% суммарного значения аналогичных показателей основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:  1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.  2. Максимальная высота зданий 7м, сооружений - 40 м.  3. Этажность - 2 этажа.  4. Коэффициент застройки - не более 80%.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.  Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:  1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.  2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная высота зданий и сооружений - не подлежит установлению  минимальный отступ от границ участка – не подлежит установлению  максимальный процент застройки в границах земельного участка- не подлежит установлению |

**Статья 44.6. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны**

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Р-1

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

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Р-1:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживание  Магазины  Развлечения  Общественное питание  Культурное развитие | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать 30% суммарного значения аналогичных показателей основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:  1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.  2. Максимальная высота зданий 7м, сооружений - 40 м.  3. Этажность - 2 этажа.  4. Коэффициент застройки - не более 80%.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.  Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:  1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.  2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная высота зданий и сооружений – не подлежит установлению  минимальный отступ от границ участка - не подлежит установлению  максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Р-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| запас | Отсутствие хозяйственной деятельности |

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Р-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Отдых | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/4000 кв. м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;  - максимальная высота зданий и сооружений - 5 м от планировочной отметки земли;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. |
| Общее пользование территории | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| Водные объекты  Общее пользование водными объектами | Градостроительный регламент не устанавливается в соответствии с п.6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Р-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживание  Магазины  Развлечения  Общественное питание  Культурное развитие | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать 30% суммарного значения аналогичных показателей основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:  1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.  2. Максимальная высота зданий 7м, сооружений - 40 м.  3. Этажность - 2 этажа.  4. Коэффициент застройки - не более 80%.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.  Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:  1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.  2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная высота зданий и сооружений – не подлежит установлению  минимальный отступ от границ участка – не подлежит установлению  максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны Р-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Животноводство  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  Обеспечение сельскохозяйственного производства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков-500кв.м/500 000кв.м;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

**Р-3. Зона особо охраняемых природных территорий**

Зона особо охраняемых природных территорий – государственные памятники природы выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зоны Р-3 определяется специальными нормативными правовыми документами (Бота-нический (кедровый) памятник природы республиканского значения «Кочмасский» - Постанов-ление Совета Министров Коми АССР «О сохранении кедра на лесосеках и объявлении кедровых заказников и памятников природы в Коми АССР» от 16.10.1967 г. № 408 (в ред. Постановления Совета Министров Коми АССР от26.09.1989 г. № 193); Ботанический (луговой) памятник при-роды республиканского значения «Гамский» - Постановление Совета Министров Коми АССР «О ходе выполнения постановлений Министров Коми АССР по вопросам охраны редких расте-ний т животных и о дополнительном объявлении заказников и памятников природы» от 29.03.1984 г. № 90 (в ред. Постановления Совета Министров Коми АССР от 31.10.1988 г. № 222, постановления Совета Министров АССР от 26.09.1989г. № 193)

В соответствии с п.6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительный регламент для территориальной зоны Р-3 не установлен.

**Р-4. Зона экологического и природного ландшафта вне границ населенного пункта (земли лесного фонда)**

Разрешенные виды использования лесных объектов устанавливаются в индивидуальном порядке в соответствии с Лесным кодексом РФ № 200-ФЗ, значением, размерами и назначением объекта.

В соответствии с п.6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительный регламент для территориальной зоны Р-4 не установлен.

**Статья 44.7 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СХ-1:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Животноводство  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  Обеспечение сельскохозяйственного производства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков-500кв.м/500 000кв.м;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Ведение огородничества  Ведение садоводства  Ведение дачного хозяйства | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200-1500 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 15%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –5 м;  минимальный отступ от границ участка -1м |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СХ-1

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

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СХ-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживание  Магазины  Развлечения  Общественное питание  Культурное развитие | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать 30% суммарного значения аналогичных показателей основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:  1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.  2. Максимальная высота зданий 7м, сооружений - 40 м.  3. Этажность - 2 этажа.  4. Коэффициент застройки - не более 80%.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.  Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:  1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.  2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная высота зданий и сооружений – не подлежит установлению  минимальный отступ от границ участка - не подлежит установлению  максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СХ-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Животноводство  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  Обеспечение сельскохозяйственного производства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков-500кв.м/500 000кв.м;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СХ-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживание | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать 30% суммарного значения аналогичных показателей основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:  1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.  2. Максимальная высота зданий 7м, сооружений - 40 м.  3. Этажность - 2 этажа.  4. Коэффициент застройки - не более 80%.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.  Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:  1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.  2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная высота зданий и сооружений – не подлежит установлению  минимальный отступ от границ участка - не подлежит установлению  максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны СХ-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Недропользование | Действие градостроительного регламента не распространяется |

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ПСХ-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Животноводство  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  Обеспечение сельскохозяйственного производства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков-500кв.м/500 000кв.м;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 25м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |
| Лёгкая промышленность  Пищевая промышленность  Строительная промышленность  Энергетика  Склады | производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей.  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 /500 000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;  максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;  величина грузооборота (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):  автомобилей в сутки: до 2;  расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее 50 м.  минимальный отступ от границ участка-1м |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ПСХ-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживание | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать 30% суммарного значения аналогичных показателей основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.  Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:  1. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м.  2. Максимальная высота зданий 7м, сооружений - 40 м.  3. Этажность - 2 этажа.  4. Коэффициент застройки - не более 80%.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.  Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:  1. Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м.  2. Максимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная высота зданий и сооружений – не подлежит установлению  минимальный отступ от границ участка - не подлежит установлению  максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению |
| Связь  Антенно-мачтовые сооружения | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м;/расчётная в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка –1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 50м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗО-ВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ПСХ-1

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Передвижное жильё | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-50000 кв. м;  максимальное количество этажей -1 этаж  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80%  максимальная высота зданий и сооружений - 5 м от планировочной отметки земли |
| Объекты гаражного назначения  Обслуживание автотранспорта  Объекты придорожного сервиса | Для моек и автосервисов:  Не более 5 постов;  Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка -3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  Расстояние до жилых и общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м;  Для автостоянок и гаражей:  Для автостоянок вместимость до100 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест из расчета: минимальная/максимальная площадь земельного участка на 1 машино-место 24кв.м./48 кв.м  минимальная площадь земельных участков - 420 кв. м;  Для гаражей минимальная/максимальная площадь земельного участка – 30кв.м./60 кв.м.  максимальное количество этажей для гаражей боксового типа – 1 этаж, только кирпичного исполнения, крыша односкатная,  максимальная высота – 3м  минимальный отступ от границ участка -1м  максимальный процент застройки в границах земельного участка-80% |

**Статья 44.8 Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры**

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ИТ-1:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживание | режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.  максимальная высота зданий 2 этажа  высота от уровня земли не более 25,0 м  минимальные отступы от границ земельного участка до фасадов (наружных ограждающих конструкций) зданий в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3м.  коэффициент застройки- 70%  Минимальная/максимальная площадь земельных участков-4кв.м/200000 кв.м.  Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:  Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.  Максимальная высота объектов - 40 м.  Максимальная этажность - 1 этаж.  Коэффициент застройки - 80%.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м. |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ИТ-1:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Специальное пользование водными объектами  Гидротехнические сооружения | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000-25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.  минимальный отступ от границ участка -1м |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ИТ-1

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| запас | Отсутствие хозяйственной деятельности |

«ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ИТ-2:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Коммунальное обслуживание | режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.  максимальная высота зданий 2 этажа  высота от уровня земли не более 25,0 м  минимальные отступы от границ земельного участка до фасадов (наружных ограждающих конструкций) зданий в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3м.  коэффициент застройки- 70%  Минимальная/максимальная площадь земельных участков-4 кв.м/200000 кв.м.  Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:  Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.  Максимальная высота объектов - 40 м.  Максимальная этажность - 1 этаж.  Коэффициент застройки - 80%.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м. |

«ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ИТ-2:

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Специальное пользование водными объектами  Гидротехнические сооружения | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000-25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;  Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 м;  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.  минимальные отступы от границ земельного участка-1м |

«УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» для территориальной зоны ИТ-2

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| запас | Отсутствие хозяйственной деятельности |

**Статья 45. Описание ограничений** **по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 44 применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

*Таблица 1 – Характеристика и санитарно-защитные зоны промышленных предприятий городского поселения «Жешарт»*

| № | Наименование объекта | Местоположение | Вид деятельности | Санитарно-защитная зона, м/класс предприятия по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Лесопильное производство | пгт Жешарт | Лесопильное производство | 100 м / 4 класс |
| 2 | Баня | Около ул. Бабушкина | Баня | 100 м / 4 класс |
| 3 | Столовая | Ул. Бабушкина | Столовая | 50 м / 5 класс |
| 4 | Кладбище | пгт Жешарт | Кладбище | 300 м / 3 класс |
| 5 | Трансформаторная подстанция | Ул. Горького | Трансформаторная подстанция | Размер СЗЗ устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений |
| 6 | Котельная | Ул. Горького | Обогрев помещений | 300 м / 3 класс |
| 7 | Склад ЖФК | Ул. Гагарина | Материальные склады | 50 м / 5 класс |
| 8 | Заправочная станция ЛУКОЙЛ |  | Заправочная станция | 100 м / 4 класс |
| 9 | ООО «Промышленный комбинат древесных плит» | Ул. Гагарина, 1 | Деревообработка | 300 м / 3 класс |
| 10 | Гаражи | ЗАО «ЖФК | Гаражи | 35 м / 4 класс |
| 11 | Пилорама | ЗАО «ЖФК» | Пилорама | 100 м / 4 класс |
| 12 | Автостанция | Ул. Гагарина | Пассажироперевозки | 100 м / 4 класс |
| 13 | ООО «Промкомбинат древесных плит» | Ул. Гагарина | Деревообработка | 300 м / 3 класс |
| 14 | Хлебозавод «Альянс» | Ул. Гагарина | Хлебобулочное производство | 100 м / 4 класс |
| 15 | Гаражи | Ул. Клубная | Гаражи | 35 м |
| 16 | Гаражи | Ул. Гагарина | Гаражи | 25 м |
| 17 | Гаражи | Ул. Молодежная | Гаражи | 10 м |
| 18 | Баня | Ул. Молодежная | Баня | 100 м / 4 класс |
| 19 | Гаражи | Ул. Молодежная, территория ЦРБ | Гаражи | 50 м |
| 20 | Гаражи | Ул. Набережная | Гаражи | 25 м |
| 21 | Гаражи | Ул. Клубная | Гаражи | 35 м |
| 22 | Электроподстанция | пгт Жешарт |  | Размер СЗЗ устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений |
| 23 | Пилорама | а/д Вогваздино – Яренск | Пилорама | 100 м / 4 класс |
| 24 | Пилорама | Ул. Клубная | Пилорама | 100 м / 4 класс |

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ;
* Федеральный закон № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)   
  2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

* виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов:

* объекты для проживания людей;
* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* предприятия пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
* размещение спортивных сооружений;
* парки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:**

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. 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.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:**

* проведение авиационно-химических работ,
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* использование навозных стоков для удобрения почв;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
* размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
* проведение рубок главного пользования;
* осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
* отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
* складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
* находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
* длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),
* использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
* размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
* выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

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

*Таблица 8.6 –**Ширина водоохраной зоны наиболее значительных рек городского поселения «Жешарт»*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Название водотока | Общая протяженность,  км | Ширина водоохранной зоны, м | Ширина береговой полосы, м |
| 1 | Р. Ертым | 130 | 200 | 20 |
| 2 | Р. Илья Шор | 16 | 100 | 20 |
| 3 | Р. Чернокурка | 17 | 100 | 20 |
| 4 | Р. Вычегда | 1130 | 200 | 20 |
| 5 | Р. Башлыковка | 18 | 100 | 20 |
| 6 | Р. Динтом | 9 | 50 | 5 |
| 7 | Р. Тусяпоноль | 4 | 50 | 5 |
| 8 | Р. Кочмас | 36 | 100 | 20 |
| 9 | Р. Юж. Косвож | 13 | 100 | 20 |
| 10 | Р. Касвож | 14 | 100 | 20 |
| 11 | Р. Маквож | 14 | 100 | 20 |
| 12 | Р. Кунесъю | 27 | 100 | 20 |
| 13 | Р. Мадмас | 34 | 100 | 20 |
| 14 | Р. Пелыс | 30 | 100 | 20 |
| 15 | Р. Лунвож | 7 | 50 | 5 |
| 16 | Р. Пойбырь | 7 | 50 | 5 |
| 17 | Р. Сопью | 13 | 100 | 20 |
| 18 | Р. Миньвож |  |  |  |

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Республики Коми.

7. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

**Статья 46. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 44 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с пунктом 4 статьи 3 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон.

2. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия определяется в порядке, определенном законодательством.

3. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры муниципального образования городского поселения «Жешарт» в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

4. В пределах границ территории объектов археологического наследия, включая выявленные объекты археологического наследия, пользователи (собственники) земельных участков при проектировании и проведении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ пользователи (собственники) земельных участков обязаны:

а) заключить с специально уполномоченным региональным госорганом охраны объектов культурного наследия (далее региональный госорган охраны объектов культурного наследия) Охранное обязательство по земельному участку, в пределах которого располагается объект археологического наследия (памятник археологии);

б) до начала проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ согласовать с региональным госорганом охраны объектов культурного наследия проекты хозяйственного освоения земельных участков, проведения землеустроительных земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ;

в) разработать в составе проекта строительства, хозяйственной и иной деятельности раздел об обеспечении сохранности объекта археологического наследия, получить на данный раздел положительное заключение государственной экспертизы и представить данные документы в региональный госорган охраны объектов культурного наследия;

г) обеспечить организацию проведения и финансирование археологических работ в полном соответствии с разделом об обеспечении сохранности объекта археологического наследия.

5. На земельных участках, подлежащих хозяйственному освоению, расположенных вне границ территории объектов археологического наследия и в охранных зонах объектов археологического наследия заказчик работ до начала землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ обязан:

а) обеспечить проведение и финансирование археологического обследования земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению;

б) представить в региональный госорган охраны объектов культурного наследия Заключение специализированной научно-исследовательской организации археологического профиля по результатам археологического обследования о наличии либо отсутствии объектов археологического наследия на земельном участке, подлежащем хозяйственному освоению;

в) в случае обнаружения в границе земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, в составе проектной документации на проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ разработать раздел об обеспечении сохранности обнаруженных объектов археологического наследия и представить его на согласование в региональный госорган охраны объектов культурного наследия;

г) при наличии на земельном участке обнаруженного объекта археологического наследия проектирование и проведение землеустроительных, земляные, строительные, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществлять в полном соответствии с разделом об обеспечении сохранности обнаруженного объекта археологического наследия.