**Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования**

**«Визимьярское сельское поселение»**

**Республики Марий Эл**

Визимьяры

2017

**УТВЕРЖДЕНЫ**

решением Собрания депутатов

муниципального образования

«Визимьярское сельское поселение»

от 15 февраля 2013 года № 144

(в редакции решений Собрания депутатов муниципального образования

«Визимьярское сельское поселение»

от 12 сентября 2014 года №197,

от 28 января 2016 года №70,

от 24 августа 2017 года №143)

**Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования «Визимьярское сельское поселение»**

**Республики Марий Эл**

**Преамбула**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» Республики Марий Эл (далее – Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом «Визимьярское сельское поселение» Республики Марий Эл разработанным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, на основании схемы территориального планирования Республики Марий Эл и схемы территориального планирования.

Правила являются документом градостроительного зонирования территории Визимьярского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования «Визимьярское сельское поселение»;

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

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

Правила регламентируют:

- организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Визимьярское сельское поселение», в целях обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке;

- проведение градостроительного зонирования территории поселения и установление градостроительных регламентов;

- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовку и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления Визимьярское сельское поселение;

- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовку градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земель, изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;

- порядок применения Правил;

- порядок внесения изменений в настоящие Правила.

Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Правила обязательны для органов государственной власти, для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования «Визимьярское сельское поселение

# 

# ЧАСТЬ ПЕРВАЯ

# ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

**Глава 1. Общие положения**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, прудов и на которой 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;

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки строения, сооружения;

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

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

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

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

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

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

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

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

**линии застройки** - условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

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

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

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

**процент застройки** – отношение территории, застроенной объектами капитального строительства, к площади земельного участка, выраженное в процентах.

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

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

**санитарно-защитные зоны** - специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

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

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

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

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

### Статья 2. **Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

- размещения Правил в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав графических материалов в администрации «Визимьярского сельского поселения».

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Марий Эл и нормативными правовыми актами муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» и в порядке статьи 8 настоящих Правил.

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

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

5. Объекты благоустройства, а также линейные объекты, необходимые для функционирования объектов капитального строительства, находящихся и (или) предполагаемых к размещению в какой-либо из территориальных зон являются разрешенными видами использования для данной зоны.

6. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий допускается при условии соблюдения ограничения их использования, устанавливаемых в соответствии с федеральным законодательством.

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

8. Реконструкция объектов капитального строительства, несоответствующих разрешенному виду использования, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

9. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих разрешенному виду использования, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих разрешенному виду использования, продолжается и при этом несет опасность жизни и здоровью человека, окружающей среде, объектам культурного наследия, то в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

11. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

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

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

3) 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 недвижимости.

12. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), иные объекты, предусмотренные Главой 12 настоящих Правил, являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

13. 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.

14. Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами Визимьярского сельского поселения. 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 17 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 14 статьи 17 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 администрацию поселения, которая в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 10 настоящих Правил.

15. 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, за пределами которых возводить строения запрещено;

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

4) максимальный процент застройки участков;

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на картах градостроительного зонирования.

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.

.

## Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления

## в силу Правил

### Статья 4. **Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей действующему законодательству, настоящим Правилам.

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

3. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 31 настоящих Правил);

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

### Статья 5. **Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

### 

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

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

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

## 

## Глава 3. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

### Статья 6. **Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органами местного самоуправления муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирном доме, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи иные действия могут также регулироваться нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- размещение временных объектов (таких как автомобильные стоянки, малые архитектурные формы, остановочные комплексы и павильоны, площадки и элементы благо-устройства, средства наружной рекламы и информации, объекты торговли и сферы услуг (киоски, павильоны, палатки, ларьки, веранды и т.п.), металлические гаражи и т.д.) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и предоставляемых в краткосрочную аренду в порядке, установленном Временным порядком размещения (установки) временных построек на территории муниципального образования «Визимьярское сельское поселение».

- иные действия по землепользованию и застройке.

3. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» застройку и землепользование от имени государственных и муниципальных органов, выполняют требования действующего законодательства и настоящих Правил.

**Статья 7. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Визимьярского сельского поселения (далее по тексту – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при администрации поселения в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение заявлений на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

5) подготовка рекомендаций для принятия главой администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила, утверждение изменений в Правила.

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

3. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления Визимьярского сельского поселения, депутаты Собрания депутатов Визимьярского сельского поселения, представители общественных организаций, расположенных на территории поселения, представители организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица. В состав Комиссии по согласованию могут входить представители органов местного самоуправления Килемарского муниципального района, иных органов и организаций.

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим

4. Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждается главой администрации поселения.

Статья 8. **Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**

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

1) администрация Визимьярского сельского поселения;

2) иные уполномоченные органы.

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

1) по запросу Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами.

3. По вопросам применения настоящих Правил в полномочия администрации сельского поселения входит:

1) подготовка 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) подготовка и согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

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

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

7) подготовка материалов для передачи в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрации района, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

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

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

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами местного самоуправления.

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

По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченные государственные органы по охране и использованию объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

## Глава 4. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

### Статья 9. **Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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.

2. Применительно к каждой территориальной зоне муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивают внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае, если физическое или юридическое лицо запрашивает изменение основного разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, определенный статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, и соответствующей ей процедурой статьи 10 настоящих Правил.

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

### Статья 10. **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получение разрешения на условно разрешенный вид использования, обращаются в Комиссию с соответствующим заявлением.

3. В заявлении должны содержаться:

1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их опасности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

2) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

3) информация о правообладателях земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается указанное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается указанное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается указанное разрешение.

К заявлению могут прилагаться следующие документы:

- кадастровый паспорт земельного участка;

- правоустанавливающие документы на земельный участок и объекты капитального строительства, расположенные на нем;

- пред проектное предложение;

- градостроительный регламент.

4. При получении заявления Комиссия регистрирует заявление.

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

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводится с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателем земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное решение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения.

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

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

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования «Визимьярское сельское поселение».

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» в течение семи дней  
со дня поступления рекомендаций Комиссии и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» и иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации и в районном периодическом издании – газете.

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

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такового должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления.

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

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

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

### Статья 11. **Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия охраны окружающей среды;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не нарушают права и законные интересы владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с Уставом муниципального образования Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Визимьярское сельское поселение», с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На публичные слушания персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительного 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.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования «Визимьярское сельское поселение».

6. Глава администрации муниципального образования «Визимьярское сельское поселение» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

**Глава 5. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется 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.
2. Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.
4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
5. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

**Статья 13.** **Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории Визимьярского сельского поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается администрацией Визимьярского сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие администрацией Визимьярского сельского поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Визимьярского сельского поселения в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Визимьярского сельского поселения самостоятельно, либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 3 настоящей статьи, и направляют ее для утверждения в администрацию Визимьярского сельского поселения.

6. Администрация Визимьярского сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 3 настоящей статьи. По результатам проверки администрация Визимьярского сельского поселения принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Визимьярского сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается администрацией Визимьярского сельского поселения до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

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

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

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

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, уставом Визимьярского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами, утвержденными решениями Собрания депутатов Визимьярского сельского поселения.

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

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом Визимьярского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами, утвержденными решениями Собрания депутатов Визимьярского сельского поселения, и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

12. Уполномоченные должностные лица администрации Визимьярского сельского поселения представляют главе администрации Визимьярского сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава администрации Визимьярского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

14. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 3 настоящей статьи. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

15. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Визимьярского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Глава 6. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 14. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территорий муниципального образования**

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся в целях:

1) информирования населения по вопросам землепользования и застройки в населенном пункте, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие исполнительными органами местного самоуправления решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

2) предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Решение о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки принимает Глава Визимьярского сельского поселения в срок не позднее чем через десять дней со дня получения от уполномоченного органа местного самоуправления проекта Правил землепользования и застройки, проверенного на соответствие утвержденным документам территориального планирования, требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, технических регламентов, иных федеральных и региональных нормативных актов.

3. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки и проектам внесения изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом уставом Визимьярского сельского поселения, положениями статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил землепользования и застройки, размещает материалы проекта Правил землепользования и застройки на официальном сайте администрации Визимьярского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке в обязательном порядке организует и размещает материалы проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на официальном сайте администрации Визимьярского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах муниципального образования.

7. Публичные слушания по проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах муниципального образования и лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию по землепользованию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся проекта Правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний.

9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее двух и не более четырех месяцев.

10. В случае подготовки изменений в Правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний составляет не более одного месяца.

11. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки и проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе администрации Визимьярского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки, проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом уставом Визимьярского сельского поселения, положениями статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 14 настоящих Правил.

13. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте администрации Визимьярского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».»;

## Глава 7. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

### Статья 15. **Действие Правил по отношению к Генеральному плану Визимьярского сельского поселения и документации по планировке территории**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Администрация Визимьярского сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части, установленных Правилами градостроительных регламентов;

- 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 установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

- развитии застроенных территорий.

### Статья 16. **Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации Визимьярского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Визимьярского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила могут вноситься:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Республики Марий Эл в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципальных районов, поселений, имеющих общую границу с Визимьярским сельским поселением в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Килемарского муниципального района»;

5) органами местного самоуправления Визимьярского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Визимьярского сельского поселения;.

6) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил 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.

3. Предложения о внесении изменений в Правила, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляются в комиссию.

4. Комиссия направляет в администрацию Визимьярского сельского поселения предложения о внесении изменений в Правила.

5. Глава администрации муниципального образования «Визимьярское сельское поселение», с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Проект о внесении изменений в Правила подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в установленном порядке.

7. Глава администрации Визимьярского сельского поселения, с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

8. проект о внесении изменений в Правила подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в установленном порядке.

9. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект и представляет его главе администрации Визимьярского сельского поселения.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации Визимьярского сельского поселения в течении 10 дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных обязательных приложений должен принять решение о направлении проекта в Собрание депутатов Визимьярского сельского поселения или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Собрание депутатов Визимьярского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект или направить его главе администрации Визимьярского сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

12. В случае принятия Собранием депутатов Визимьярского сельского поселения решения об утверждении проекта о внесении изменений в Правила, внесенные изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Визимьярского сельского поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Визимьярского сельского поселения в сети «Интернет».

13. При рассмотрении Комиссией изменений частей второй и третьей Правил, касающихся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, учитываются заключения отдела архитектуры и муниципального хозяйства администрации.

14. При рассмотрении комиссией изменений статей 30, 33, 34 Правил учитываются заключения уполномоченных государственных и муниципальных органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

## Глава 8. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

### 

### Статья 17. **Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении положений настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ЧАСТЬ ВТОРАЯ**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Глава 9. Карты градостроительного зонирования**

**Статья 18**. **Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Визимьярское сельское поселение».**

1. Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального плана муниципального образования «Визимьярское сельское поселение».

2. Карта градостроительного зонирования представляет собой чертёж с отображением существующей границы муниципального образования «Визимьярское сельское поселение», границ территориальных зон.

**Статья 19. Карта зон с особыми условиями использования территорий**

На картах зон с особыми условиями использования территории (приложение 2) показаны границы: зон охраны (или территорий) особо охраняемых природных территорий, земель лесного фонда, акваторий водных объектов, нормативных санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов. Каждая зона содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

**ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 10. Общие положения и требования**

**Статья 20. Перечень территориальных зон**

1. В настоящих Правилах землепользования и застройки установлен следующий перечень территориальных зон:

| Индекс зоны | Наименование территориальных зон |
| --- | --- |
|  | **Жилые зоны** |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона ведения личного подсобного хозяйства |
| Ж-3 | Зона застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами |
| Ж-4 | Зона объектов школьного и дошкольного образования |
| ОЖ | Общественно-жилая зона |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| О-2 | Зона учреждений здравоохранения и социального обеспечения |
|  | **Производственные зоны** |
| П-1 | Зона промышленных предприятий и коммунально-складских организаций |
|  | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** |
| Т-1 | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
| Т-2 | Зона объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обеспечения |
|  | **Зоны рекреационного назначения** |
| Р-1 | Зона парков, скверов, садов, бульваров |
| Р-2 | Зона спортивных комплексов и сооружений |
| Р-3 | Зона пляжа |
|  | **Зоны специального назначения** |
| СН-1 | Зона кладбищ |
|  | **Зоны прочих территорий** |
| ПР-1 | Прочие территории |
| ПР-2 | Прочие лесные массивы |
|  | **Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются** |
| ООТ-1 | Зона особо охраняемых природных территорий |
| ВО | Зона водных объектов |
| ЛФ | Зона Гослесфонда |

Статья 21**. Общие требования по минимальному количеству мест на стоянках для временного хранения легковых автомобилей, максимальному проценту застройки в границах земельного участка, предельному количеству этажей зданий, строений, сооружений, предельным размерам земельных участков**

Таблица 1

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код зоны | Назначение зон | Максимальный процент застройки | Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений |
| **Ж-1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 50 | 3 |
| **Ж-2** | Зона ведения личного подсобного хозяйства | 50 | 3 |
| **Ж-3** | Зона застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами | 50 | 5 |
| **Ж-4** | Зона объектов школьного и дошкольного образования | 50 | 3 |
| **ОЖ** | Зона общественно-жилого назначения | 50 | 5 |
| **О-1** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения | 50 | 5 |
| **О-2** | Зона учреждений здравоохранения и социального обеспечения | 50 | 5 |
| **П-1** | Зона промышленных предприятий и коммунально-складских организаций | 60 | 5 |
| **Т-1** | Зона объектов транспортной инфраструктуры | 50 | 5 |
| **Т-2** | Зона объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обеспечения | 80 | 5 |
| **Р-1** | Зона парков, скверов, садов, бульваров | Определяется проектом планировки территории | |
| **Р-2** | Зона спортивных комплексов и сооружений | 50 | 3 |
| **Р-3** | Зона пляжа | не устанавливается | |
| **СН-1** | Зона кладбищ | не устанавливается | |
| **ПР-1** | Прочие территории | не устанавливается | |
| **ПР-2** | Прочие лесные массивы | не устанавливается | |

Таблица 2

Минимальное количество мест на стоянках для временного хранения легковых автомобилей

|  |  |
| --- | --- |
| Объекты капитального строительства | Минимальное количество мест |
| Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства | 1 место на земельный участок |
| Многоквартирные дома | 1 место на 80 кв.м. общей площади помещения |
| Объекты образования, физической культуры и спорта, объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности | 1 место на 4 – 5 работников, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве |
| Гостиницы, кемпинги | От 9 до 13 мест на 100 мест |
| Объекты здравоохранения и социального обеспечения | 1 место на 20 койко-мест, а также 1 место на 5 работников |
| Объекты рекреации | 3 места на 1,0 га территории участка |
| Кладбища | От 10 до 20 мест на 1,0 га территории участка |

Таблица 3

Предельные размеры земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Минимальный размер, га | Максимальный размер, га | Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы, м. |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства  Для ведения личного подсобного хозяйства | 0,06 | 0,40 | 18,0 |
| 2 | Ведение дачного хозяйства | 0,03 | 0,10 | не устанавливается |
| 3 | Ведение огородничества  Ведение садоводства | 0,01 | 0,06 | не устанавливается |

**Глава 11. Градостроительные регламенты**

**Статья 22. Жилые зоны**

**Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

1. Зоны предназначены для размещения существующей и планируемой застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками, в зонах допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую (жилую) среду.

2.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Индивидуальные жилые дома | Для индивидуального жилищного строительства  Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.1  2.2 |
| Блокированные жилые дома | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| Объекты дошкольного образования и общеобразовательного назначения | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Объекты здравоохранения (поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки и другие подобные объекты) | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Объекты коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, мастерские по ремонту товаров бытового потребления и другие подобные объекты) | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и другие подобные объекты) | Обслуживание жилой застройки  Социальное обслуживание  Деловое управление  Банковская и страховая деятельность | 2.7  3.2  4.1  4.5 |
| Объекты культурно-досугового назначения (библиотеки, дома культуры, театры, кинотеатры и другие подобные объекты) | Культурное развитие  Развлечения | 3.6  4.8 |
| Объекты социального обслуживания (интернатные учреждения, дома престарелых, детские дома и другие подобные объекты) | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Объекты торгового назначения | Магазины | 4.4 |
| Объекты охраны общественного порядка, гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Многоквартирные жилые дома | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  Среднеэтажная жилая застройка | 2.1.1  2.5 |
| Объекты культового назначения | Религиозное использование | 3.7 |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и другие подобные объекты) | Передвижное жилье  Гостиничное обслуживание | 2.4  4.7 |
| Объекты общественного питания | Общественное питание | 4.6 |
| Объекты спортивного назначения | Спорт | 5.1 |
| Ветеринарные клиники для мелких домашних животных, без СЗЗ | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения | Связь | 6.8 |

2.3. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Объекты хранения индивидуального транспорта | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| Объекты хозяйственного назначения | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| Детские и спортивные площадки | Спорт | 5.1 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону улицы, с учетом противопожарных требований | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до края проезда | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от других построек | м | 1 |
| 6 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) | м | 6 |
| 7 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами | м | 8 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строенииями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 15 |
| 9 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудно-горючих и горючих материалов. | м | 10 |
| 10 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами, жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов. | м | 10 |
| 11 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 12 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 13 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**Ж-2 – Зона ведения личного подсобного хозяйства**

1. Зона предназначена для застройки жилыми домами, не предназначенного для раздела на квартиры, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.
   1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Индивидуальные жилые дома | Для индивидуального жилищного строительства  Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.1  2.2 |
| Блокированные жилые дома | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| Объекты коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, мастерские по ремонту товаров бытового потребления и другие подобные объекты) | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Объекты торгового назначения | Магазины | 4.4 |
| Огородничество | Овощеводство | 1.3 |
| Садоводство | Садоводство | 1.5 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Ветеринарные клиники для мелких домашних животных, без СЗЗ | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |

2.3. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Объекты хранения индивидуального транспорта | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| Объекты хозяйственного назначения | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Огородничество | Ведение огородничества | 13.1 |
| Детские и спортивные площадки | Спорт | 5.1 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону улицы, с учетом противопожарных требований | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до края проезда. | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от других построек | м | 1 |
| 6 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) | м | 6 |
| 7 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами | м | 8 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 15 |
| 9 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудно-горючих и горючих материалов. | м | 10 |
| 10 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами, жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов. | м | 10 |
| 11 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 12 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 13 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**Ж-3 – Зона застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами**

1. Зона предназначена для размещения существующей и планируемой застройки многоквартирными малоэтажными и средне этажными жилыми домами, в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне и не оказывающих на них негативного воздействия.
   1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Многоквартирные жилые дома | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  Среднеэтажная жилая застройка | 2.1.1  2.5 |
| Блокированные жилые дома | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| Индивидуальные жилые дома | Для индивидуального жилищного строительства  Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.1  2.2 |
| Объекты дошкольного образования и общеобразовательного назначения | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Объекты здравоохранения (поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки и другие подобные объекты) | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и другие подобные объекты) | Обслуживание жилой застройки  Деловое управление  Банковская и страховая деятельность | 2.7  4.1  4.5 |
| Объекты культурно-досугового назначения (библиотеки, дома культуры, театры, кинотеатры и другие подобные объекты) | Культурное развитие  Развлечения | 3.6  4.8 |
| Объекты социального обслуживания (интернатные учреждения, дома престарелых, детские дома и другие подобные объекты). | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Объекты коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, мастерские по ремонту товаров бытового потребления и другие подобные объекты) | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Магазины  Общественное питание | 4.4  4.6 |
| Объекты охраны общественного порядка, гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Многоквартирные жилые дома | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
| Объекты торгового назначения | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и другие подобные объекты) | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и другие подобные объекты) | Передвижное жилье  Гостиничное обслуживание | 2.4  4.7 |
| Объекты культового назначения | Религиозное использование | 3.7 |
| Ветеринарные клиники для мелких домашних животных, без СЗЗ | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения | Связь | 6.8 |

2.3. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Огородничество | Ведение огородничества | 13,1 |
| Объекты хранения индивидуального транспорта | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Объекты хозяйственного назначения | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| Детские и спортивные площадки | Спорт | 5.1 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 2 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП 23-03-2002 | м | 25 |
| 3 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 5 | Минимальное расстояние от территорий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5- этажных зданий) | м | 4 |
| 8 | Максимальная высота здания | м | 21 |
| 9 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 10 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 11 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 12 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**Ж-4 – Зона объектов школьного и дошкольного образования**

1. Зона предназначена для размещения объектов общего и дошкольного образования, в зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне и не оказывающих на них негативного воздействия.

2.1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты дошкольного образования и общеобразовательного назначения | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Объекты спортивного назначения | Спорт | 5.1 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты среднего и высшего профессионального образования | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Объекты социального обслуживания (интернатные учреждения, дома престарелых, детские дома и другие подобные объекты) | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Объекты культурно-досугового назначения (библиотеки, дома культуры и другие подобные объекты) | Культурное развитие | 3.6 |
| Объекты общественного питания | Общественное питание | 4.6 |

* 1. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

1. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от красной линии до дошкольных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - | м | 10 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магистральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 4 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 5 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**ОЖ – Общественно-жилая зона**

1. Зона предназначена для застройки жилыми домами с размещением объектов социального и культурно-бытового обслуживания. Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций

2.1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Индивидуальные жилые дома | Для индивидуального жилищного строительства  Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.1  2.2 |
| Блокированные жилые дома | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| Многоквартирные жилые дома | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  Среднеэтажная жилая застройка  Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.1.1  2.5  2.6 |
| Объекты административно-делового назначения | Обслуживание жилой застройки  Деловое управление  Банковская и страховая деятельность | 2.7  4.1  4.5 |
| Объекты здравоохранения (поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки и другие подобные объекты) | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Объекты социального обслуживания (интернатные учреждения, дома престарелых, детские дома и другие подобные объекты) | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Объекты коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, мастерские по ремонту товаров бытового потребления и другие подобные объекты) | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Рынки  Магазины  Общественное питание | 4.3  4.4  4.6 |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и другие подобные объекты) | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Объекты аварийно-спасательных служб (пожарное депо и другие подобные объекты) | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Объекты спортивного назначения | Спорт | 5.1 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и другие подобные объекты) | Обслуживание автотранспорта  Автомобильный транспорт | 4.9  7.2 |
| Объекты торгового назначения | Торговые центры (Торгово-развлекательные центры)  Развлечения | 4.2  4.8 |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения | Связь | 6.8 |

2.3. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Объекты хранения индивидуального транспорта | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магистральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**Статья 23. Общественно-деловые зоны**

**О-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

1. Зона предназначена для размещения объектов многофункциональной застройки административного, делового и общественного назначения, предназначенных для удовлетворения периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании, в зоне допускается размещение многоквартирной жилой застройки в объемах, не препятствующих реализации общественно-деловой функции, размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне и не оказывающих на них негативного воздействия.

2.1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты административно-делового назначения | Обслуживание жилой застройки  Социальное обслуживание  Общественное управление  Деловое управление  Банковская и страховая деятельность | 2.7  3.2  3.8  4.1  4.5 |
| Объекты здравоохранения (поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки и другие подобные объекты) | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Объекты социального обслуживания (интернатные учреждения, дома престарелых, детские дома и другие подобные объекты) | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Объекты коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, мастерские по ремонту товаров бытового потребления и другие подобные объекты) | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Торговые центры (Торгово-развлекательные центры)  Рынки  Магазины  Общественное питание  Развлечения  Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.2  4.3  4.4  4.6  4.8  4.10 |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и другие подобные объекты) | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Объекты спортивного назначения | Спорт | 5.1 |
| Объекты среднего и высшего профессионального образования | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Объекты культурно-досугового назначения (библиотеки, дома культуры и другие подобные объекты) | Культурное развитие | 3.6 |
| Объекты культового назначения | Религиозное использование | 3.7 |
| Объекты научно-исследовательского назначения | Обеспечение научной деятельности | 3.9 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и другие подобные объекты) | Обслуживание автотранспорта  Автомобильный транспорт | 4.9  7.2 |
| Многоквартирные жилые дома | Среднеэтажная жилая застройка  Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.5  2.6 |
| Объекты аварийно-спасательных служб (пожарное депо и другие подобные объекты) | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения | Связь | 6.8 |

2.3. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 2 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП 23-03-2002 | м | 25 |
| 3 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 5 | Минимальное расстояние от территорий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5- этажных зданий) | м | 4 |
| 8 | Максимальная высота здания | м | 21 |
| 9 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 10 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 11 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 12 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**О-2 – Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты**

1. Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты и связанных с ними объектов.

2.1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты здравоохранения (больницы, поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки и другие подобные объекты) | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.1  3.4.2 |
| Учреждения социальной защиты | Социальное обслуживание | 3.2 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты культового назначения | Религиозное использование | 3.7 |
| Многоквартирные жилые дома | Среднеэтажная жилая застройка  Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.5  2.6 |
| Ветеринарные клиники для мелких домашних животных, без СЗЗ | Амбулаторное-ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и другие подобные объекты) | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения | Связь | 6.8 |

2.3. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Объекты коммунально-складского назначения | Склады | 6.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магистральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**Статья 24. Производственные зоны**

**П-1 – Зона промышленных предприятий и коммунально-складских организаций**

1. Зона предназначена для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами.

2.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты промышленности | Тяжелая промышленность  Легкая промышленность  Пищевая промышленность  Нефтехимическая промышленность  Строительная промышленность  Автомобилестроительная промышленность  Фармацевтическая промышленность  Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.2  6.3  6.4  6.5  6.6  6.2.1  6.3.1  6.11 |
| Объекты коммунально-складского назначения | Склады | 6.9 |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Магазины  Общественное питание | 4.4  4.6 |
| Объекты научно-исследовательского назначения | Обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| Объекты административно-делового назначения | Социальное обслуживание  Деловое управление  Банковская и страховая деятельность | 3.2  4.1  4.5 |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и другие подобные объекты) | Обслуживание автотранспорта  Объекты придорожного сервиса | 4.9  4.9.1 |
| Объекты спортивного назначения | Спорт | 5.1 |
| Объекты хранения автомобильного транспорта | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и другие подобные объекты) | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Объекты культового назначения | Религиозное использование | 3.7 |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения | Связь | 6.8 |

2.3. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Объекты коммунально-складского назначения | Склады | 6.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магистральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**Статья 25. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

**Т-1 – Зона объектов транспортной инфраструктуры**

1. Зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

2.1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты автомобильного транспорта | Обслуживание автотранспорта  Автомобильный транспорт | 4.9  7.2 |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и другие подобные объекты) | Обслуживание автотранспорта  Объекты придорожного сервиса | 4.9  4.9.1 |
| Объекты хранения автомобильного транспорта | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Магазины  Общественное питание | 4.4  4.6 |
| Объекты аварийно-спасательных служб (пожарное депо и другие подобные объекты) | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Транзитные инженерные сети | Трубопроводный транспорт | 7.5 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и другие подобные объекты) | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Объекты промышленного и коммунально-складского назначения | Автомобилестроительная промышленность  Легкая промышленность  Строительная промышленность  Склады | 6.2.1  6.3  6.6  6.9 |
| Объекты административно-делового назначения | Деловое управление | 4.1 |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения | Связь | 6.8 |

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магистральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**Т-2 – Зона объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обеспечения**

1. Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

2.1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Объекты коммунально-складского назначения | Склады | 6.9 |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и другие подобные объекты) | Обслуживание автотранспорта  Объекты придорожного сервиса | 4.9  4.9.1 |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения | Связь | 6.8 |
| Объекты электросетевого хозяйства | Энергетика | 6.7 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Магазины  Общественное питание | 4.4  4.6 |
| Объекты административно-делового назначения | Деловое управление | 4.1 |

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магистральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**Статья 26. Зоны рекреационного назначения**

**Р-1 – Зона парков, скверов, садов, бульваров**

1. Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях отдыха, проведения досуга населения, а также для размещения объектов, обеспечивающих эти цели.
   1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты мест отдыха общего пользования (скверы, парки, леса, спортивные и игровые площадки, аттракционы, летние театры, концертные площадки и другие подобные объекты) | Общее пользование территории | 12.0 |
| Объекты аварийно-спасательных служб (пожарное депо и другие подобные объекты) | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Объекты временного пребывания граждан | Передвижное жилье | 2.4 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты административно-делового назначения, связанные с организацией отдыха | Общее пользование водными объектами  Отдых (рекреация) | 11.1  5.0 |
| Объекты торгового назначения | Магазины | 4.4 |
| Объекты общественного питания | Общественное питание | 4.6 |

2.3. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

**Р-2 – Зона спортивных комплексов и сооружений**

1. Зона предназначена для обустройства мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха.

2.1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты отдыха, (базы отдыха, лыжные базы, спортивные, конноспортивные объекты и другие подобные объекты) | Спорт  Поля для гольфа или конных прогулок | 5.1  5.5 |
| Объекты общественного питания | Общественное питание | 4.6 |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и другие подобные объекты) | Передвижное жилье  Гостиничное обслуживание | 2.4  4.7 |
| Объекты социального обслуживания (интернатные учреждения, дома престарелых, детские дома и другие подобные объекты) | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Объекты аварийно-спасательных служб (пожарное депо и другие подобные объекты) | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |

2.2. Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты административно-делового назначения | Деловое управление | 4.1 |
| Объекты торгового назначения | Магазины | 4.4 |
| Объекты культурно-досугового назначения (библиотеки, дома культуры, театры, кинотеатры и другие подобные объекты) | Культурное развитие  Развлечения | 3.6  4.8 |

2.3. Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магистральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

Примечание:

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

**Р-3 – Зона пляжа**

1.1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
|  | Общее пользование водными объектами | 11.1 |

1.2. Условно разрешённые виды использования: нет.

* 1. Вспомогательные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Спортивные площадки | Спорт | 5.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

**Статья 27. Зоны специального назначения**

**СН – 1 - Зона кладбищ**

1. Зона предназначена для размещения объектов ритуального назначения, в зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также общественно-деловых объектов, связанных с обеспечением деятельности объектов, размещаемых в зонах ритуального назначения.

2.1. Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты ритуального назначения (кладбища, крематории, объекты похоронного обслуживания и другие подобные объекты) | Ритуальная деятельность | 12.1 |
| Объекты культового назначения | Религиозное использование | 3.7 |

2.2. Условно разрешённые виды использования: нет.

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

**Статья 28. Зона прочих территорий**

**ПР-1 - Зона прочих территорий**

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

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

2.1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| - | Запас | 12.3 |

**ПР-2 – Прочие лесные массивы**

1. Основные виды разрешенного использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| - | Охрана природных территорий  Лесные плантации  Резервные леса | 9.1  10.2  10.4 |

**Статья 29. Зоны, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

**ООТ-1 – Зона особо охраняемых природных территорий**

1. Зона земель особо охраняемых природных территорий ООТ – 1 выделена в целях сохранения природных объектов, для которых установлен режим особой охраны. Правовой режим этих земель регулируется земельным законодательством Российской Федерации, законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях». В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для земель особо охраняемых природных территорий градостроительные регламенты не устанавливаются, а их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством. Ограничения по условиям охраны земель особо охраняемых природных территорий изложены в статье 30 настоящих Правил.
2. В составе зоны ООТ-1 на территории Визимьярского сельского поселения расположены:
3. Болото Куплангское
4. Тыр-болото
5. Болото Мадарское

**Глава 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Перечень зон с особыми условиями использования территорий:**

Н-1 Санитарно-защитные зоны

Н-2 Охранные зоны дорог

Н-3 Водоохранные зоны

Н-4 Охранные зоны ЛЭП

Н-5 Особо охраняемые территории

**Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны земель особо охраняемых территорий**

**Н-5 - ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ**

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах особо охраняемых природных территорий, установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

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

На территории памятников природы запрещается:

- Добыча торфа

- Изменение гидрологического режима

- Строительство, в том числе прокладка новых дорог, асфальтирование

- Рубка, порча и уничтожение водной растительности

- Прогон и пастьба скота

- Разведение костров

- Применение ядохимикатов

- Сброс сточных вод

- Захламление прибрежной полосы

- Сенокошение на участке особо ценной редкой растительности

**Допустимые виды использования**

- Сбор ягод, грибов в установленные сроки без нарушений условий их произрастания;

- Проведение массовых мероприятий в установленных местах

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы.

Земельные участки в границах охранных зон земель особо охраняемых природных территорий у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Расходы собственников, владельцев и пользователей указанных земельных участков по обеспечению установленного режима особой охраны памятников природы возмещаются за счет средств соответствующих бюджетов, а также средств внебюджетных фондов.

**Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

**Н-3 - ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ**

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

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ;

- Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 N 17;

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);

- Постановление Правительства Республики Марий Эл от 29.03.1997 №105 (ред. 28.04.2003) «Об охране водных объектов и утверждении размеров водоохранных зон и прибрежных защитных полос по Республике Марий Эл».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

1. предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
2. предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
3. сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Ширина водоохраной зоны устанавливается от соответствующей береговой линии при протяженности рек и ручьев от их истока:

до 10 километров – в размере 50 метров;

от 10 до 50 километров – в размере 100 метров;

более 50 километров – в размере 200 метров.

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

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 15 настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
5. размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, накопителей сточных вод;
6. складирование навоза и мусора;
7. заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
8. размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
9. проведение рубок главного пользования;
10. осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации, с инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
11. отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
12. находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 30 м при обратном или нулевом уклоне берега и 40 м для уклона до трех градусов и 50 м при три более градуса):

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

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

**Н-1 - САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ**

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

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

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

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

- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 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»;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Санитарно-защитная зона или какая либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Статья 32. Требования к использованию охранных зон энергетических, коммунальных и иных объектов**

**Н-4 - ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ЛЭП**

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных охранных зонах электрических сетей, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Правила безопасности при строительстве линий электропередачи и производстве электромонтажных работ. РД 153-34.3-03.285-2002 (утв. РАО «ЕЭС России» 16.08.2002);

- приказ Минэнерго РФ от 13.01.2003 № 6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей».

Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

В пределах охранных зон линий электропередачи без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, в частности, запрещается:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, – в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов – в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра.

В пределах охранных зон линий и сооружений связи без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, в частности, запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

- производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

- производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

- устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

- производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

- производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных охранных зонах линий и сооружений связи установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

**Н-2 - ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ДОРОГ**

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах полосы отвода и придорожных полосах, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги» (утв. постановлением Госстроя СССР от 17.12.1985 № 233).

Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории. В границах полосы отвода автомобильной дороги, запрещаются:

- выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;

- размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

- распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

- выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;

- установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

- установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы в размере:

- 50 метров– для автомобильных дорог III и IY категорий;

- 25 метров – для автомобильных дорог Y категории.

Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального или муниципального, местного значения или об изменении границ таких придорожных полос принимается соответственно федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

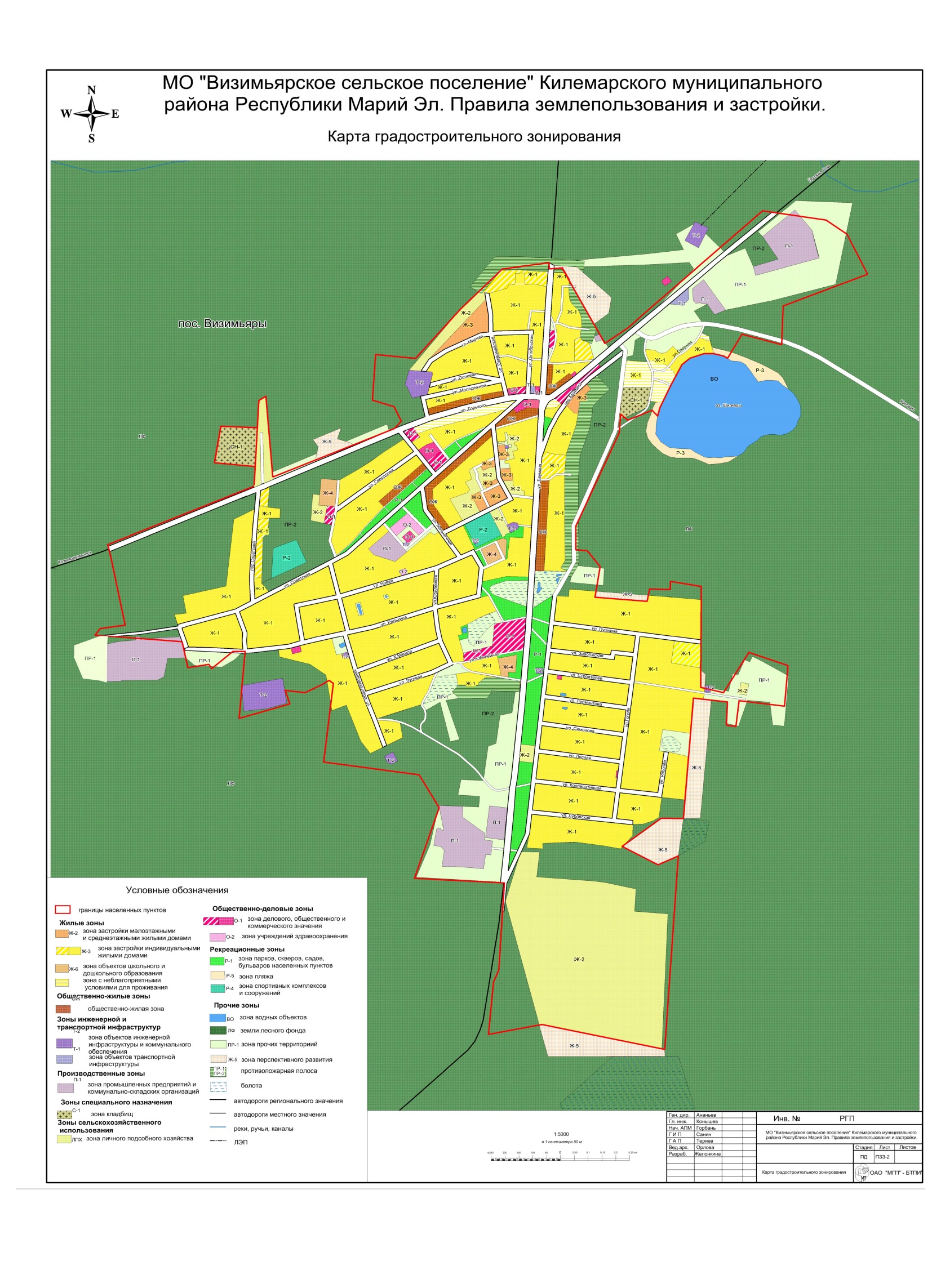
Орган местного самоуправления обязан уведомить собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в границах придорожных полос автомобильных дорог, об особом режиме использования этих земельных участков.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

**Оглавление**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Преамбула** | 2 |
| **Часть первая. Порядок применения правил и внесения в них изменений** | |  |
| **Глава 1.** | **Общие положения** | 3 |
| Статья 1. | Основные понятия используемые в Правилах | 3 |
| Статья 2. | Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании | 5 |
| Статья 3. | Градостроительные регламенты и их применение | 6 |
| **Глава 2.** | Права использования недвижимости, возникшие до вступления **в силу Правил** | 8 |
| Статья 4. | Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 8 |
| Статья 5. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту | 9 |
| **Глава 3.** | **Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления** | 9 |
| Статья 6. | Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях | 9 |
| Статья 7. | Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки | 10 |
| Статья 8. | Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил | 11 |
| **Глава 4.** | **Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** | 12 |
| Статья 9. | Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | 12 |
| Статья 10. | Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 12 |
| Статья 11. | Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 15 |
| **Глава 5.** | **Положение о подготовке документации по планирове территории органами местного самоуправления** | 16 |
| Статья 12. | Общие положения о подготовке документации планировке территории | 16 |
| Статья 13. | Порядок разработки документации по планировке территорий | 16 |
| **Глава 6.** | **Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** | 18 |
| Статья 14 | Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территорий муниципального образования | 18 |
| **Глава 7.** | **Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки** | 20 |
| Статья 15. | Действие Правил по отношению к Генеральному плану Визимьярского сельского поселения и документации по планировке территории | 20 |
| Статья 16. | Основание и право инициативы внесения изменений в Правила | 20 |
| **Глава 8.** | **Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки** | 22 |
| Статья 17. | Ответственность за нарушение Правил | 22 |
| **Часть вторая. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми**  **условиями использования территорий** | | |
| **Глава 9.** | **Карты градостроительного зонирования** | 23 |
| Статья 18 | Карта градостроительного зонирования территории Визимьярского сельского поселения (приложение 1) | 23 |
| Cтатья 19. | Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (приложение 2) | 23 |
| **Часть третья. Градостроительные регламенты** | | |
| **Глава 10.** | **Общие положения и требования** | 24 |
| Cтатья 20. | Перечень территориальных зон | 24 |
| Статья 21. | Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 25 |
| **Глава 11.** | **Градостроительные регламенты** | 26 |
| Статья 22. | Жилые зоны | 26 |
| Статья 23. | Общественно – деловые зоны | 39 |
| Статья 24. | Производственные зоны | 43 |
| Статья 25. | Зоны инженерной и транспортной инфраструктур | 46 |
| Статья 26. | Зоны рекреационного назначения | 49 |
| Статья 27. | Зоны специального назначения | 53 |
| Статья 28. | Зона прочих территорий | 53 |
| Статья 29. | Зоны, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются | 54 |
| **Глава 12**. | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** | 54 |
| Статья 30. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны земель особо охраняемых территорий | 55 |
| Статья 31 | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности | 55 |
| Статья 32 | Требования к использованию охранных зон энергетических, коммунальных и иных объектов | 58 |

Приложение №1



Приложение №2

