|  |  |
| --- | --- |
|  | **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ****«ПРОЕКТНОЕ БЮРО «ГРУППА 7»** |
|  | **Правила землепользования и застройки** **Кубанского сельского поселения** **Апшеронского района** **(с изменениями от 22.11.2016 года, решение№80)****Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила****Часть II. Карта градостроительного зонирования****Часть III. Градостроительные регламенты**Краснодар, 2015 г. |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ПРОЕКТНОЕ БЮРО «ГРУППА 7»**

**Контракт:** № 01 от 27 ноября 2014 г.

**Заказчик:** Администрация Кубанского сельского поселения Апшеронского района,

глава администрации Триполец Иван Матвеевич

**Правила землепользования и застройки**

**Кубанского сельского поселения**

**Апшеронского района**

**(с изменениями от 22.11.2016 года, решение№80)**

**Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила**

**Часть II. Карта градостроительного зонирования**

**Часть III. Градостроительные регламенты**

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор | В.В. Жулев |
| Главный архитектор проекта | В.В. Жулев |

Краснодар, 2015 г.

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА**

**И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Подготовка текстовой и графической части | В.В. Жулев |

 |  |

**СОСТАВ ПРОЕКТА:**

|  |
| --- |
| **Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила** |
| Глава 1. | Общие положения |
| Глава 2. | Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил |
| Глава 3. | Регулирование землепользования и застройки |
| Глава 4. | Предоставление прав на земельные участки  |
| Глава 5. | Прекращение и ограничение прав на земельные участки. Сервитуты. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд  |
| Глава 6. | Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами  |
| Глава 7. | Подготовка документов по планировке территории |
| Глава 8. | Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки |
| Глава 9. | Положения о внесении изменений в Правила  |
| Глава 10. | Строительные изменения недвижимости |
| Глава 11. | Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушение Правил  |
| **Часть II. Карта градостроительного зонирования** |
| **Часть III. Градостроительные регламенты** |

**содержание**

[ВВЕДЕНИЕ 8](#_Toc367195171)

[Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА 9](#_Toc367195172)

[Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 9](#_Toc367195173)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 9](#_Toc367195174)

[Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил 16](#_Toc367195175)

[Статья 3. Цели и содержание настоящих Правил 18](#_Toc367195176)

[Статья 4. Объекты и субъекты градостроительных отношений 20](#_Toc367195177)

[Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки 20](#_Toc367195178)

[Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ 22](#_Toc367195179)

[Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. 22](#_Toc367195180)

[Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 23](#_Toc367195181)

[Глава 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 24](#_Toc367195182)

[Статья 8. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории поселения. 24](#_Toc367195183)

[Статья 9. Полномочия Совета Кубанского сельского поселения в области землепользования и застройки 24](#_Toc367195184)

[Статья 10. Полномочия главы Кубанского сельского поселения в области землепользования и застройки. 25](#_Toc367195185)

[Статья 11. Функции уполномоченного органа архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Апшеронский район в области землепользования и застройки 25](#_Toc367195186)

[Статья 12. Полномочия администрации поселения в сфере регулирования земельных отношений и недропользования 28](#_Toc367195187)

[Статья 13. Полномочия комиссии 28](#_Toc367195188)

[Глава 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 30](#_Toc367195189)

[Статья 14. Общие положения предоставление прав на земельные участки 30](#_Toc367195190)

[Статья 15. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Кубанского сельского поселения Апшеронского района 33](#_Toc367195191)

[Статья 16. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости 34](#_Toc367195192)

[Статья 17. Переоформление прав на земельные участки 36](#_Toc367195193)

[Глава 5. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЬЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД 38](#_Toc367195194)

[Статья 18. Сервитуты 38](#_Toc367195195)

[Статья 19. Условия установления публичных сервитутов 39](#_Toc367195196)

[Статья 20. Ограничение прав на землю 39](#_Toc367195197)

[Статья 21. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд 40](#_Toc367195198)

[Глава 6. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 42](#_Toc367195199)

[Статья 22. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 42](#_Toc367195200)

[Статья 23. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 42](#_Toc367195201)

[Статья 24. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 44](#_Toc367195202)

[Статья 25. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 46](#_Toc367195203)

[Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту 47](#_Toc367195204)

[Глава 7. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 49](#_Toc367195205)

[Статья 27. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения 49](#_Toc367195206)

[Статья 28. Содержание проектов планировки территории 50](#_Toc367195207)

[Статья 29. Содержание проектов межевания территорий 51](#_Toc367195208)

[Статья 30. Градостроительные планы земельных участков 52](#_Toc367195209)

[Статья 31. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления Кубанскогосельского поселения 53](#_Toc367195210)

[Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 56](#_Toc367195211)

[Статья 32. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 56](#_Toc367195212)

[Статья 33. Принятие решения о проведении публичных слушаний 57](#_Toc367195213)

[Статья 34. Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний 57](#_Toc367195214)

[Статья 35. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил 58](#_Toc367195215)

[Статья 36. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории 61](#_Toc367195216)

[Глава 9. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА 65](#_Toc367195217)

[Статья 37. Действие Правил по отношению к генеральному плану Кубанского сельского поселения и документации по планировке территории 65](#_Toc367195218)

[Статья 38. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила 65](#_Toc367195219)

[Статья 39. Внесение изменений в Правила 66](#_Toc367195220)

[Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ 69](#_Toc367195221)

[Статья 40. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости 69](#_Toc367195222)

[Статья 41. Подготовка проектной документации 70](#_Toc367195223)

[Статья 42. Выдача разрешений на строительство 74](#_Toc367195224)

[Статья 43. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства. 79](#_Toc367195225)

[Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 81](#_Toc367195226)

[Глава 11. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ 86](#_Toc367195227)

[Статья 45. Контроль за использованием объектов недвижимости 86](#_Toc367195228)

[Статья 46. Ответственность за нарушения Правил 87](#_Toc367195229)

[Часть II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 88](#_Toc367195230)

[Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 91](#_Toc367195231)

[Статья 47. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Кубанского сельского поселения. 91](#_Toc367195232)

[Статья 48. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. 92](#_Toc367195233)

[Статья 49. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. 100](#_Toc367195234)

[Статья 50. Градостроительные регламенты. Производственные зоны. 116](#_Toc367195235)

[Статья 51. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур. 129](#_Toc367195236)

[Статья 52. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования. 132](#_Toc367195237)

[Статья 53. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения. 136](#_Toc367195238)

[Статья 54. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. 141](#_Toc367195239)

[Статья 55. Градостроительные регламенты. Иные виды территориальных зон. 144](#_Toc367195240)

[Статья 56. Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения. 147](#_Toc367195241)

[Статья 57. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования. 151](#_Toc367195242)

Приложение

к решению Совета Кубанского

сельского поселения

от «16» апреля 2015 г. № 24

 (с изменениями от 22.11.2016г.№80)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КУБАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АПШЕРОНСКОГО РАЙОНА**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки территории Кубанского сельского поселения Апшеронского района (далее - Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования Кубанского сельского поселения, разработанным на основании постановления главы муниципального образования Кубанское сельское поселение от 25.11.2014 года №207 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки Кубанского сельского поселения Апшеронского района», в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Уставом Кубанского сельского поселения, Генеральным планом Кубанского сельского поселения Апшеронского района Краснодарского края, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Кубанского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

# Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА

## Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях применения настоящих Правил используемые в них понятия употребляются в следующих значениях:

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

**Арендаторы земельных участков** – физические или юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам аренды или субаренды.

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

**Индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.

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

**Одноквартирный жилой дом** – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

**Приквартирный участок** – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

**Владелец земельного участка, объекта капитального строительства** - российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и поселение), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в части 3 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

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

**Государственный кадастровый учет земельных участков** - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

**Градостроительная документация поселения** – генеральный план поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительная подготовка земельных участков** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий.

**Градостроительный план земельного участка***–*вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территорий; градостроительные планы земельных участков.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Земельный участок** - часть поверхности земли, застроенная (используемая) или подлежащая застройке (использованию) в соответствии с правилами застройки и землепользования (правовым градостроительным регламентом) для данной функциональной зоны и имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в земельном кадастре и документах государственной регистрации.

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

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта и сельского поселения в целом.

**Инвестор** – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

**Конкурсная документация** – пакет документов, подготавливаемый организатором торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или права на заключения договора аренды данного земельного участка физическому или юридическому лицу.

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

**Линейные объекты** – линии электропередач, линии связи (в том числе линейно – кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

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

**Отклонение от правил** – санкционирование для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.) обусловленное затруднениями или не возможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

**Органы местного самоуправления поселения** – Совет Кубанского сельского поселения Апшеронского района (далее – Совет поселения), глава Кубанского сельского поселения (далее - глава поселения), Администрация Кубанского сельского поселения (далее - Администрация поселения).

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

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

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территории посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территорий и градостроительных планов земельных участков.

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

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

**Правовое зонирование** – деятельность органов местного самоуправления по разработки и реализации Правил землепользования и застройки.

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

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Реконструкция** – изменение вида (видов) использования земельного участка или строения на нем, либо изменения параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема и качества инженерно – технического обеспечения).

**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.

**Сети инженерно-технического обеспечения** - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

**Собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

**Территориальная зона**- зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** – ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц.

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

**Технические условия** – информация об условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно–технического обеспечения.

**Торги** - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса.

**Частный сервитут**- право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения либо в соответствии с гражданским законодательством.

Перечень линий градостроительного регулирования:

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

**Линии регулирования застройки (линии застройки)** - условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

**Отступ застройки** - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения.

**Желтые линии -** границы распространения завалов от возможных разрушений жилых и общественных зданий.

**Синие линии** - границы акваторий рек, а также существующих и проектируемых открытых водоемов, устанавливаемые по нормальному подпорному горизонту.

**Границы полосы отвода автомобильных дорог** - границы территорий, занятых автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями. Ширина полосы отвода нормируется в зависимости от категории дороги, конструкции земляного полотна и других технических характеристик.

**Границы технических (охранных) зон инженерных сооружений и коммуникаций** - границы территорий, предназначенных для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций.

**Границы территорий памятников и ансамблей** - границы земельных участков памятников градостроительства и архитектуры, памятников истории, археологии и монументального искусства, состоящих на государственной охране.

**Границы зон охраны объекта культурного наследия** - границы территорий, установленные на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия, разработанного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

**Границы охранных зон особо охраняемых природных территорий** - границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые на особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства.

**Границы водоохранных зон** - границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Границы прибрежных защитных полос** - границы территорий внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - границы зон II и III поясов, а также жесткой зоны I пояса:

**Границы санитарно-защитных зон** - границы территорий, отделяющих промышленные площадки от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

### Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил

1. Настоящие Правила действуют на всей территории Кубанского сельского поселения Апшеронского района, границы которого установлены в соответствии с Законом Краснодарского края № 749-КЗ от 2 июля 2004 года "Об установлении границ муниципального образования Апшеронский район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований –сельских поселений – и установлении их границ».

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Кубанском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

- контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

* проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
* разделению территории поселения и населенных пунктов на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
* предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
* подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
* предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
* контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
* обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
* внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

* техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
* иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, Апшеронского района и Кубанского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. 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.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Краснодарского края или органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

7. Положение настоящих Правил обязательны для использования федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Краснодарского края, органами местного самоуправления Апшеронского района, органами местного самоуправления Кубанского сельского поселения, юридическими лицами и гражданами.

Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Кубанского сельского поселения.

### Статья 3. Цели и содержание настоящих Правил

1. Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

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

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

2. Настоящие Правила содержат:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) предельные (максимальная и минимальная) этажность (высота) построек;

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

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

6) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 41 настоящих Правил.

### Статья 4. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является:

1) территория поселения;

2) земельно–имущественные комплексы;

3) земельные участки;

4) объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и законов Краснодарского края в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними подзаконные нормативные правовые акты, технические регламенты, строительные и иные специальные нормы и правила, требования настоящих Правил, правовых актов Совета Кубанского сельского поселения и главы поселения, принятые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

### Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

2. Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) публикации Правил в местных средствах массовой информации поселения и сети «Интернет», издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

2) создание условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии, в структурных подразделениях администрации поселения, осуществляющих функции в области землепользования и застройки;

3) предоставление физическим и юридическим лицам платных услуг по изготовлению выписок из Правил, копий документов и (или) их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков и их массивов (кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры), а также объектов капитального строительства.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения.

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

1) участие в собраниях (сходах) граждан;

2) участие в публичных слушаниях;

3) проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;

4) иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

7. Органы местного самоуправления поселения, их структурные подразделения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и другие обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

### Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты Кубанского сельского поселения Апшеронского района по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (Часть IIIнастоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (Часть III настоящих Правил), но расположены в границах зон с особыми условиями, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статьям Части III настоящих Правил;

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

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

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

### Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в п. 3 статьи 6, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами, а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности.

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

## Глава 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 8. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории поселения.

1. На территории поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется следующими органами:

* советом Кубанского сельского поселения;
* главой Кубанского сельского поселения;
* администрацией Кубанского сельского поселения, ее структурными подразделениями, уполномоченными в сфере градостроительной деятельности и земельных отношений;
* комиссией по землепользованию и застройке (далее – комиссия).

2. Полномочия органов местного самоуправления поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Кубанского сельского поселения в соответствии с федеральным и краевым законодательством.

3. Полномочия структурных подразделений администрации Кубанского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в Положениях о соответствующих структурных подразделениях, утверждаемых главой Кубанского сельского поселения. В структуре администрации Кубанского сельского поселения орган архитектуры и градостроительства отсутствует. Администрация поселения заключила договор с муниципальным бюджетным учреждением «Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования Апшеронский район» на выполнение комплекса работ по подготовке документации для выполнения чертежей к градостроительным планам земельных участков на территории поселения, подготовку проектов разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, а также консультирование по вопросам градостроительного планирования.

4. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливаются Положением о ней, утверждаемым главой Кубанского сельского поселения.

### Статья 9. Полномочия Совета Кубанского сельского поселения в области землепользования и застройки

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

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;

2) утверждение генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

3) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

### Статья 10. Полномочия главы Кубанского сельского поселения в области землепользования и застройки.

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

1) принимает решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений;

2) с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана;

3) 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;

4) принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

5) принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом РФ;

6) принимает решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такового использования в соответствии с законодательством;

Глава поселения осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством, Уставом поселения.

### Статья 11. Функции уполномоченного органа архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Апшеронский район в области землепользования и застройки

1. Уполномоченный орган архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Апшеронский район (далее – орган архитектуры) в области землепользования и застройки выполняет следующие функции:

* обеспечивает рассмотрение, согласование и представление на утверждение в установленном порядке градостроительной документации о территориальном планировании развития территорий муниципального образования Апшеронский район, его застройке, разработки прогнозов, концепции развития в области градостроительства на территории муниципального образования Апшеронский район;
* участвует в разработке и реализации градостроительных разделов местных целевых программ и программ социально-экономического развития;
* обеспечивает подготовку, разработку, рассмотрение, согласование и представление на утверждение правовых актов местного самоуправления в области градостроительства;
* осуществляет мониторинг объектов градостроительной деятельности, а так же архивный фонд инженерных изысканий для строительства;
* оказывает содействие в проведении публичных слушаний по проектам генеральных планов;
* оказывает содействие в подготовке чертежей и пакета документов по соглашению с администрациями сельских поселений для градостроительного плана земельного участка, разрешений на строительство и ввода в эксплуатацию объектов недвижимости.
* осуществляет подготовку предложений о выборе земельных участков для строительства, реконструкции существующей застройки или их благоустройстве в соответствии с градостроительной документацией, а так же в установлении границ указанных земельных участков;
* участвует в проведении работ по инвентаризации земель и других объектов недвижимости;
* участвует в подготовке пакета градостроительных документов для проведения конкурсов и аукционов земельных участков и других объектов недвижимости;
* участвует в согласовании проектов решений органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков для строительства и реконструкции объектов недвижимости, а так же в подготовке соответствующих графических и текстовых материалов;
* организует конкурсы на разработку градостроительной проектной документации, архитектурно-художественного оформления и благоустройства территории;
* готовит и выдает градостроительные заключения при предоставлении земельных участков (на конкурсной основе или по предварительному согласованию);
* разрабатывает обоснования инвестиций в градостроительстве;
* осуществляет внедрение принципов ландшафтной архитектуры, разработку и реализацию комплексных планов по благоустройству и озеленению территории;
* участвует в работе межведомственной комиссии по рациональному использованию земель и представляет градостроительное обоснование по размещению объектов недвижимости (обследование земельного участка для рассмотрения на комиссии);
* выдает градостроительное заключение о возможности раздела или объединения земельных участков по заявлениям физических и юридических лиц;
* выдает градостроительные заключения о возможности реконструкции зданий и сооружений, размещения объектов на арендуемом и собственном земельном участках;
* осуществляет выдачу справки о соответствии жилого помещения техническим правилам и нормам (для оформления опекунства);
* подготавливает исходные данные на инженерные изыскания для строительства;
* выдает материалы топографо-геодезической изученности (при их наличии);
* подготавливает схему планировочной организации;
* устанавливает разрешенное использование земельных участков и градостроительных ограничений земельных участков в соответствии с градостроительной документацией;
* организует подготовку градостроительной документации, необходимой для разработки художественно-конструкторских проектов реконструкции и строительства зданий, предприятий, учреждений, организаций;
* осуществляет контроль за соблюдением эстетических требований, за правильным художественным решением районных интерьеров, цветовым оформлением зданий, предприятий, учреждений, организаций, мест отдыха и т.д.;
* принимает участие в подготовке, разработке и согласовании проектов благоустройства и озеленения территории, архитектурно-художественного оформления фасадов зданий и т.д.;
* осуществляет разработку и утверждение методических рекомендаций администрациям сельских поселений Апшеронского района в целях выявления, пресечения и предотвращения самовольного строительства на территории муниципального образования Апшеронский район, ведет учет и регистрацию фактов самовольного строительства в пределах своей компетенции, осуществляет разработку проектов нормативно-правовых актов в данной области в пределах своей компетенции;
* рассматривает устные и письменные заявления и обращения граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности и принимает решения в пределах своей компетенции;
* осуществляет по соглашению с сельскими поселениями подготовку чертежей к градостроительным планам земельных участков, документов к разрешениям на строительство и ввод в эксплуатацию объектов недвижимости;
* осуществляет контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации в области градостроительства и иных нормативных актов в пределах своей компетенции на территории муниципального образования Апшеронский район;
* участвует в международном сотрудничестве в области градостроительства;
* осуществляет подготовку, рассмотрение, согласование и представление на утверждение переносов проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки, проектов земельных участков и проектов строительства объектов недвижимости в зависимости от расположения красных линий и иных линий инженерных коммуникаций.

2. Устав уполномоченного органа архитектуры и градостроительства утверждается постановлением администрации муниципального образования Апшеронский район.

### Статья 12. Полномочия администрации поселения в сфере регулирования земельных отношений и недропользования

Администрация в сфере регулирования земельных отношений и недропользования:

* управляет и распоряжается земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
* переводит земли из одной категории в другую, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, в установленном порядке;
* резервирует земли и изымает, в том числе путем выкупа, земельные участки в границах поселения для муниципальных нужд;
* осуществляет муниципальный земельный контроль за использованием земель поселения;
* предоставляет земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации;
* иные полномочия, предусмотренные законодательством.

### Статья 13. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке

1. К полномочиям комиссии – постоянно действующего коллегиального органа относятся:

* организация работ по подготовке проекта генерального плана поселения, а также проектов предложений по внесению изменений в генеральный план;
* организация работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения, а также проектов предложений по внесению изменений в правила землепользования и застройки;
* организация работ по подготовке документации по планировке территории;
* получение от разработчиков проектов генеральных планов и правил землепользования и застройки, проектов планировки и проектов межевания и рассмотрение на заседании комиссии;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
* координация деятельности органов администрации муниципального образования по вопросам землепользования и застройки;
* рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с подготовкой проекта правил землепользования и застройки поселения, поступивших в администрацию муниципального образования;
* подготовка заключения о результатах публичных слушаний и рекомендаций главе поселения для принятия решения;
* иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами главы поселения.

2. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением администрации Кубанского сельского поселения Апшеронского района.

## Глава 4. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

### Статья 14. Общие положения о предоставление прав на земельные участки

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

1. неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;
2. ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов - без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. До разграничения государственной собственности на землю предоставление земельных участков на территории Кубанского сельского поселения Апшеронского района осуществляется администрацией муниципального образования Апшеронский район в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края, Уставом и нормативными правовыми актами муниципального образования Апшеронский район.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления Апшеронского района распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Кубанского сельского поселения.

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

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

5. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

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

7. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

* посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 25 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);
* установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории Кубанского сельского поселения (Часть II настоящих Правил);
* посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
* установлены границы земельного участка на местности.

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

* градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;
* кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией Апшеронского района в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 27-31), иными нормативными правовыми актами Кубанского сельского поселения;

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

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

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 27-31 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный главой Кубанского сельского поселения в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения.

Утвержденные главой Кубанского сельского поселения градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 42настоящих Правил.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

12. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств заявителя.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств победителя торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

13. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

### Статья 15. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории Кубанского сельского поселения Апшеронского района

1. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

2. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает администрация муниципального образования Апшеронский район в лице отдела земельных и имущественных отношений.

3. Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется статьей 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Порядок организации и проведения аукционов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, определяется статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

### Статья 16. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее - объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:

1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящего пункта);

2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами;

3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;

5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

6) религиозными организациями, имеющими здания в собственности, либо на праве безвозмездного пользования.

2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, – право собственности либо аренда;

2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, – однократно бесплатно право собственности либо аренды;

3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, – право собственности либо аренда;

4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, – аренда;

5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, – право постоянного (бессрочного) пользования;

6) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи, – в собственность или в безвозмездное срочное пользование.

3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц, другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае, прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.

5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков, или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

### Статья 17. Переоформление прав на земельные участки

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается администрацией муниципального образования Апшеронский район.

В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;

- право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;

- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

## Глава 5. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЬЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

### Статья 18. Сервитуты

1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

2. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством.

4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления частного сервитута.

5. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

6. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее – заинтересованное лицо) и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

### Статья 19. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Кубанского сельского поселения в пределах своих полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и настоящими Правилами.

### Статья 20. Ограничение прав на землю

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

Особые условия устанавливаются настоящими Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования и картами зон с особыми условиями использования территории. Использование земельных участков для иных целей не допускается.

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги).

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги.

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.

3. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:

- на праве собственности;

- на праве постоянного (бессрочного) пользования;

- на праве пожизненного наследуемого владения.

4. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.

6. Ограничение прав на землю устанавливается:

- исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;

- органом местного самоуправления в порядке, установленном органом местного самоуправления;

- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

### Статья 21. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Земельные участки на территории Кубанского сельского поселения, границы которых определены в генеральном плане поселения для размещения объектов капитального строительства местного значения резервируются для муниципальных нужд.

2. В соответствии с земельным законодательством РФ предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

3. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством РФ.

4. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются представительным органом поселения – Советом Кубанского сельского поселения.

## Глава 6. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

### Статья 22. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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 устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### Статья 23. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до ведения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

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

2) получения лицом, обладающим правом изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от управления архитектуры и градостроительства о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

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

### Статья 24. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования Кубанского сельского поселения, нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

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

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

5. 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.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию через средства массовой информации и иными способами.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Кубанского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом Кубанского сельского поселения, нормативными правовыми актами представительного органа Кубанское сельское поселение и не может быть более одного месяца.

8. 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 Кубанского сельского поселения.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава Кубанского сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию через средства массовой информации и иными способами.

10. 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.

11. 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.

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

### Статья 25. Порядок получения 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.

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.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом Кубанского сельского поселения и нормативными правовыми актами представительного органа Кубанское сельское поселение с учетом положений, предусмотренных статьей 25 настоящих Правил. 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 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 Кубанского сельского поселения.

6. Глава Кубанского сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 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.

### Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

1) если виды их разрешенного использования (основные, условно-разрешенные или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;

2) если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Использование объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, может осуществляться 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.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным в части первой настоящей статьи размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

4. Реконструкция указанных в части первой 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.

5. Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в части первой настоящей статьи земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

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

Запрещается изменение одного вида не соответствующего градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

7. 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.

8. В случае, если использование указанных в части первой настоящей статьи 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 использования таких земельных участков и объектов.

## Глава 7. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 27. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения

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. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

1) подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения;

2) подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

3) градостроительный план земельного участка подготавливается в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

### Статья 28. Содержание проектов планировки территории

1. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

2. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

а) красные линии;

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

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

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

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

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

5. Пояснительная записка, указанная в части 3 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

6. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории.

### Статья 29. Содержание проектов межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

2. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

3. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

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

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

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

### Статья 30. Градостроительные планы земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

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

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Министерством регионального развития Российской Федерации приказ от 10 мая 2011 г. № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

3) выдача разрешений на строительство;

4) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

### Статья 31. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления Кубанского сельского поселения

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Кубанского сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Принятое главой Кубанского сельского поселения решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию через средства массовой информации и иными способами, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

4. Со дня опубликования указанного решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный орган местного самоуправления Кубанского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы Кубанского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом Кубанского сельского поселения и нормативными правовыми актами представительного органа Кубанское сельское поселение с учетом положений настоящей статьи.

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

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

9. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления Кубанского сельского поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию через средства массовой информации и иными способами.

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Кубанского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа Кубанское сельское поселение и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

12. После проведения публичных слушаний уполномоченный орган местного самоуправления поселения направляет главе местной администрации 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 Кубанского 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 в уполномоченный орган Кубанского сельского поселения на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

14. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

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

16. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Кубанского сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных настоящей статьей, не требуется. Органом местного самоуправления Кубанского сельского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления Кубанского сельского поселения предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

## Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 32. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в поселении публичных слушаний по:

1) внесению изменений в настоящие Правила;

2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) предоставление разрешения на условно – разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) проектам планировки территории и проектам межевания территории.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются главой поселения и проводятся комиссией по землепользованию и застройке. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом поселения, нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, Градостроительным кодексом РФ.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением главы поселения о назначении публичных слушаний, и составляет:

1) по проекту правил землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;

2) по подготовке изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны – не более чем один месяц;

3) по предоставлению разрешения на условно - разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

4) по проектам планировки территории и проекта межевания территории – не менее одного месяца и более трех месяцев со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

4. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

5. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав поселения, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

6. В публичных слушаниях принимают участие жители поселения.

7 Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

8. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета поселения, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

### Статья 33. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается главой Кубанского сельского поселения в форме постановления.

2. В постановлении главы поселения о проведении публичных слушаний указываются:

1. вопрос (вопросы) публичных слушаний;
2. дата проведения публичных слушаний;
3. уполномоченный орган и его состав (в случае, если он не был образован ранее).

### Статья 34. Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

6) принимает от участников публичных слушаний предложения и замечания, касающиеся темы публичных слушаний, для включения их в протокол публичных слушаний;

7) организует подготовку проекта протокола публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

8) осуществляет иные полномочия.

### Статья 35. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

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

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

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

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

- запрос о предоставлении специального согласования;

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

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

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

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

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия (Часть III настоящих Правил).

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

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

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в уполномоченный орган архитектуры и градостроительства в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки уполномоченный ОАГ подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

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

 Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой Кубанского сельского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

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

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

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

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

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

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

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

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

### Статья 36. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Краснодарского края, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

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

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

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

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

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

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

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

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

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

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

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

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

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

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

- требованиям в части того, что:

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

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

- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

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

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

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

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

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

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

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

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

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе Кубанского сельского поселения.

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

Глава Кубанского сельского поселения с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории,

- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

- об отклонении документации по планировке территории.

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

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

## Глава 9. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

### Статья 37. Действие Правил по отношению к генеральному плану Кубанского сельского поселения и документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Кубанского сельского поселения по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа архитектуры и градостроительства, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Кубанского сельского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;

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

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

### Статья 38. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления Кубанского сельского поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления Кубанского сельского поселения.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления в лице Кубанского сельского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления – Совета Кубанского сельского поселения, комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченный орган архитектуры и градостроительства администрации Апшеронского района, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке.

### Статья 39. Внесение изменений в Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

4. По поручению главы поселения комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

5. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определяемом уставом муниципального образования, нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса РФ.

6. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

7. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет поселения или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета поселения представляются:

1) проект решения главы поселения о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) заключение комиссии;

3) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. После утверждения Советом поселения изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

11. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

12. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Краснодарского края вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования Краснодарского края, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

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

14. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного органа архитектуры и градостроительства администрации Апшеронского района.

Изменения статей Части III настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

### Статья 40. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 45 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

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

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи Части III настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного органа архитектуры и градостроительства Апшеронского района о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 45 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

### Статья 41. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

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

2. Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 43 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 30 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

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

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного ОАГ или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативным техническим документом - СПИ -107-98.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

### Статья 42. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В границах Кубанского сельского поселения разрешение на строительство выдается администрацией поселения.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

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

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

а) государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

б) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

в) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

г) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

д) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации;

3) после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1)правоустанавливающие документы на земельный участок;

2)градостроительный план земельного участка;

3)материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;

- схемы, отображающие архитектурные решения;

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

- проект организации строительства;

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

4) положительное заключение государственной экспертизы - применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 25 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1)правоустанавливающие документы на земельный участок;

2)градостроительный план земельного участка;

3)схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

8. Администрация Кубанского сельского поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. Администрация Кубанского сельского поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган архитектуры и градостроительства Апшеронского района один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

14. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

### Статья 43. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

1. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

2. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

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

3.1. В случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства (далее - работы по организации строительства) включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Градостроительного Кодекса РФ перечень, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

3.2. В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции застройщиком или техническим заказчиком могут привлекаться на основании договора юридические лица в качестве лиц, осуществляющих отдельные этапы строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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

1) копия разрешения на строительство;

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

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

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

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

5. Лицо, осуществляющее строительство, вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 1 и 5 части 5 настоящей статьи. В этом случае органы государственного строительного надзора самостоятельно запрашивают указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

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

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

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

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

### Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

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

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

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

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

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

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

10) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Указанные в пунктах 6 и 9 части 2 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 2 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 2 статьи 55 Градостроительного Кодекса, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, 7 и 8 части 2 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в части 2 статьи 55 градостроительного Кодекса, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 2 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в части 2 настоящей статьи документы.

3. Администрация Кубанского сельского поселения, в течение 10 дней со дня поступления заявления должна принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Администрация Кубанского сельского поселения, выдавшая разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

4. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в пункте 2 настоящей статьи;

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

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

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

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в пункте 4, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса РФ, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Глава 11. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ**

### Статья 45. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

1. Уполномоченные органы администрации Кубанского сельского поселения в пределах своих полномочий осуществляют контроль за соблюдением субъектами градостроительных отношений положения и требований, содержащих:

1) в соответствующих нормативных правовых актах Краснодарского края и муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

2) в соответствующих документах территориального планирования, региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, а также градостроительных регламентов, разрешенного использования земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства регионального и местного (районного, городского) значения.

2. Органы, указанные в части 1 настоящей статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий, вправе:

1) производить с согласия правообладателей наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

2) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений;

3) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

4) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц, виновных в соответствующих нарушениях;

6) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

4. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории поселения осуществляется администрацией Кубанского сельского поселения – специалистом по имущественным отношениям, в соответствии с законодательством РФ и в порядке, определяемом решением Совета Кубанского сельского поселения.

### Статья 46. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Краснодарского края ([Закон Краснодарского края от 23 июля 2003 г. N 608-КЗ](http://zakon.kuban.ru/ak2001/doc/608kz-03.html) «Об административных правонарушениях»), иными нормативными правовыми актами.

# Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

\*Примечания

Настоящая карта отображает:

**1. Границы зон охраны объектов культурного наследия:**

Настоящая карта разработана в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 06.02.2003 № 558-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», Законом Краснодарского края от 19.07.2011 №2316-КЗ «О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны» (с внесенными изменениями от 3 июля 2012 года № 2524-КЗ), на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24.01.1986 № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом № ИП-6272 от 27.12.1985, и Постановления от 26 апреля 2008 года № 315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края "О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края" от 17.08.2000 № 313-КЗ.

При разработке карты использованы: государственный список памятников истории и культуры Краснодарского края; материалы архива управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурного наследия Краснодарского края.

После утверждения в установленном порядке проектов зон охраны объектов культурного наследия Кубанского сельского поселения в Правила вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

**2. Границы санитарно-защитных зон:**

На настоящей карте отображены границы санитарно-защитных зон, размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Разработка проекта санитарно-защитной зоны для объектов I - III класса опасности является обязательной.

При разработке и утверждении в установленном порядке проектов границ санитарно-защитных зон в Правила вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

**3. Границы водоохранных зон:**

На настоящей карте отображены водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2007 года № 253 «О порядке ведения государственного водного реестра». Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос отображены в соответствии с размерами утвержденными постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 15.07.2009 года № 1492-П "Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края".

**4. Границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.**

Зоны охраны на действующих источниках питьевого водоснабжения устанавливаются согласно ст.43 Водного Кодекса Российской Федерации (от 03.03.06г. № 74 ФЗ) и Федеральному закону от 30.03.1999г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (п. 4 ст. 18).

Источниками хозяйственно-питьевого водоснабжения населенных пунктов являются артезианские отдельно стоящие скважины либо водозаборы. Для подземного источника водоснабжения при использовании защищенных подземных вод устанавливаются границы 1,2,3 пояса, посредством выполнения проекта зон санитарной охраны.

Зоны санитарной охраны представляют собой специально выделенную территорию, в пределах которой создается особый санитарный режим, исключающий возможность загрязнения, а также ухудшение качества воды, подаваемой водопроводными сооружениями. Санитарный режим в зонах устанавливается в зависимости от местных санитарных и гидрогеологических условий.

**Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

 **«Правила землепользования и застройки Кубанского сельского поселения Апшеронского района».**

**Статья 47. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Кубанского сельского поселения.**

На картах градостроительного зонирования территории Кубанского сельского поселения Апшеронского района, выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|  | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ: |
| Ж–1Б | Зона застройки индивидуальными жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства |
|  | ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ: |
| ОД-2 | Зона общественного центра местного значения |
| ОД-3 | Зона объектов образования |
| ОД-4 | Зона объектов здравоохранения |
| ОД-5 | Зона объектов религиозного назначения |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ: |
| П-2 | Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м |
| П-3 | Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м |
| П-4 | Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м |
| П-5 | Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м |
|  | ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР: |
| ИТ-1 | Зона инженерной инфраструктуры |
| ИТ-2 | Зона транспортной инфраструктуры |
|  | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ-2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |
|  | ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: |
| Р-1 | Зона рекреационного назначения  |
| Р-2 | Зона объектов туристско-рекреационного назначения |
| Р-3 | Зона объектов спортивного назначения |
|  | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ: |
| СН-1 | Зона кладбищ |
|  | ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН: |
| ИВ-1 | Зона озеленения специального назначения. |
| ЗКР | Зона комплексного развития |

**Статья 48. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Ж – 1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства.**

*Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***2.0*** | ***ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА*** | -**минимальная/ максимальная площадь земельных участков – 300 /1000 кв. м для ИЖС**-максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **12 м**; - максимальный процент застройки в границах земельного участка - **60**;- коэффициент плотности застройки **Кпз-0,8;**Минимальные отступы до границы смежного земельного участка:- от жилых зданий - **3 м;** от хозяйственных построек- **1 м** с учетом соблюдения требований технических регламентов;от постройки для содержания скота и птицы – **4 м.**-в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:- для одноэтажного – 1 м.;- для двухэтажного – 1,5 м.;- для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.- минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки;Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. |
| **2.1** | **Малоэтажная жилая застройка** (индивидуальное жилищное строительство, размещение дачных домов и садовых домов) |
| **2.2** | **Приусадебный участок личного подсобного хозяйства** | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **300 /1000** кв. м для ИЖС, **500 /2000** кв. м для ЛПХ;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **12м**; -максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60,**  -максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа- максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши - **12 м**, -минимальные отступы до границы смежного земельного участка: от жилых зданий - 3 м, - от хозяйственных построек- 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; -от постройки для содержания скота и птицы – 4 м, в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет: для одноэтажного – 1 м.; для двухэтажного – 1,5 м.; - для трехэтажного – 2 м, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м. -Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки. Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка |
| **2.3** | **Блокированная жилая застройка** (с приквартирными земельными участками) | - минимальная/максимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома на одну семью – **500/1000** кв. м;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8 м**; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;- максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши - **12 м**;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **60**;-минимальные отступы здания до границы смежного земельного участка: от жилых зданий - 3 м; - коэффициент плотности застройки **Кпз-0,8;** |
| **2.7** | **Обслуживание жилой застройки:**- объекты общественно-деловой зоны повседневного обслуживания населения (с кодами 3.0 или 4.0) | -минимальная площадь земельных участков – 50 кв. м, -максимальное количество надземных этажей зданий –2 этажа, -максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши - **8м**; -максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80,** -минимальные отступы здания до границы смежного земельного участка: от жилых зданий - 3 м; -от хозяйственных построек- 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, -от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки. Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка»Площадь земельных участков под объектами обслуживания не превышает 20% территориальной зоны жилой застройки. |
| **3.1** |  **Коммунальное обслуживание:** -объекты транспортной и инженерной инфраструктуры на отдельном земельном участке | - минимальная площадь земельных участков – 30 кв. м, -максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж, высота-3 м, -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80, -минимальные отступы здания до границы смежного земельного участка:- от жилых зданий - 3 м, от хозяйственных построек- 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов, минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки. Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | Площадь земельного участка принимается в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; - максимальная высота этажа – 6 м., - максимальная высота здания – 15 м., Отдельно стоящие объекты основного вида с организацией основного входа со стороны улицы.- минимальные отступы от границ участка - 3 м, 1 м от хозяйственных построек, 0 м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов;- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке -100%.Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий:- не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;- не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;- оборудования площадок для остановки автомобилей;- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.). При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.Размещать общественные здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90.Размеры земельных участков для объектов торгового назначения определяются из расчета:- до 100 кв. м. торговой площади – 300 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади;- от 250 до 650 кв. м. торговой площади - 600 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади.Размеры земельных участков для отдельно стоящих временных (некапитальных) киосков лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли и обслуживания населения площадью не более 20 кв.м. - минимальный - 10 кв.м.,- максимальный – 100 кв.м. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- отделения и пункты почтовой связи, - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы,- объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;- антенны сотовой радиорелейной спутниковой связи (при условии соблюдения требований технических регламентов)  |
| **3.2** | **Социальное обслуживание:**- учреждения социальной защиты; |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские;- бани, сауны;- объекты по оказанию ритуальных услуг; |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- поликлиники, ФАПы, амбулатории, медицинские кабинеты, здания врачей общей практики;- аптеки. |
| **3.5** | **Образование и просвещение:**- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;- объекты внешкольного воспитания. |
| **3.6** | **Культурное развитие:**- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;- библиотеки, архивы, информационные центры. |
| **3.7** | **Религиозное использование:**- культовые здания. |
| **3.8** | **Общественное управление:**- административные здания, офисы, конторы. |
| **3.10** | **Ветеринарное обслуживание:**- ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки. |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.1** | **Деловое управление:**- административные здания, офисы, конторы. |
| **4.5** | **Банковская, страховая деятельность:**- банки;- страховые организации. |
| **4.6** | **Общественное питание:**- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50; |
| **4.7** | **Гостиничное обслуживание:**- гостиницы, общежития, гостевые дома, иное временное жилье; |
| **4.8** | **Развлечения:**- рекреационные объекты; |
| **4.4** | **Магазины:**- отдельно строящие магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;- отдельно стоящие временные (некапитальные) объекты, (не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду): - киоски лоточной торговли;- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения. |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- станции технического обслуживания автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, автомойки. | Площадь участка определяется заданием на проектирование.- минимальная площадь земельных участков - **200 кв.м**, (Максимальная площадь земельного участка определяется заданием на проектирование и в соответствии с СанПиН);- максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж.-максимальная высота этажа – до 6 м-максимальная высота здания - до 9 м.-минимальный отступ от границ участка - **3 м;**-максимальный процент застройки в границах участка **-** устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;-максимальное количество постов станции технического обслуживания - **5**;-максимальное количество постов автомойки до 2, если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия.Расстояние от границ земельного участка СТО до жилых, общественных зданий, до границ участков общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - **50 м**. с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.Расстояние может быть изменено Главным государственным врачом субъекта РФ или его заместителем. |
| ***8.0*** | ***ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ*** | Площадь земельного участка принимается в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; - максимальная высота этажа – 6 м., - максимальная высота здания – 15 м., -минимальный отступ от границ участка - **5 м;**-процент застройки -80 |
| **8.3** | **Обеспечение правопорядка:**- объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;- объекты пожарной охраны. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***2.0*** | ***ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА*** | -минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500/2000 кв. м-максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа (с возможностью устройства мансардного этажа).-максимальная высота здания – 6 м., высота этажа – до 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее - 5 м.Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.Минимальный отступ от границ соседнего участка до хозяйственных построек - 1 м., до постройки для содержания скота и птицы - 4 м.Минимальный отступ от границ соседнего участка до индивидуальных надворных туалетов, гидронепроницаемых выгребов, септиков указаны в примечании к данной зоне. Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее указанных в примечании к данной зоне.На территории малоэтажной застройки на участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| **2.2** | **Приусадебный участок:**Объекты хозяйственного назначения:- хозяйственные постройки, летние кухни, кладовые, подвалы;- сады, огороды, палисадники;- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;- бассейны, бани и сауны индивидуального использования; - индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгреба, септики;-индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;- стоянки легковых автомобилей;- благоустройство и озеленение;- навесы, террасы |
| - отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на два машино-места на индивидуальный участок. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – до 4 м. Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи индивидуального жилого дома. |
| **2.7** | **Обслуживание жилой застройки:**- детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для хозяйственных целей - не менее 20 м; |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** |  |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- площадки для сбора твердых бытовых отходов;- хозяйственные площадки. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее **20 м**, и не более **100 м**. Общее количество контейнеров не более **5 шт.** |
| Объекты инженерного обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения:- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары),- газорегуляторные пункты,- трансформаторные подстанции.-опоры линий электропередач; -специализированные технические средства оповещения и информации. | Предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.Максимальная высота здания – до 6 м., за исключением линейных объектов.Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные.Минимальный отступ от границ участка - **1 м** (с учетом требований технических регламентов). |

Примечание (общее):

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4м.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - не менее 5 метров, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

* от границ соседнего участка до основного строения – 3 м. (при условии сохранения необходимого пожарного разрыва между соседними домами);
* от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;
* от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м.;
* от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м. при условии соблюдения необходимого пожарного разрыва от окон жилого дома расположенного на соседнем земельном участке не менее 10 м., допускается размещение по меже с соседним земельным участком по взаимному согласию блокированных гаражей. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;
* от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", санитарными правилами содержания населенных мест;
* от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;
* от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м. и 7 м. соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м. при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;
* от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;
* от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;
* от границ соседнего участка до кустарника - 1 м;
* от окон жилых комнат до стен соседнего дома и стен вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках - не менее 6 м.
* от туалета до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы соседнего земельного участка должен быть не менее:

* 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
* 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
* 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м;

Высота зданий:

- для всех основных строений количество этажей не более 3.

- для всех вспомогательных строений количество этажей не более 1.

Высота от уровня земли для основных строений:

- до верха плоской кровли - не более 9 метра;

- до конька скатной кровли - не более 12 метра;

Высота от уровня земли вспомогательных строений:

- до верха плоской кровли - не более 4 метров;

- до конька скатной кровли - не более 6 метров.

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

Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее:

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

В пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы должны быть на расстояниях от окон жилых помещений дома не меньших:

|  |  |
| --- | --- |
| Количество блоков группы сараев  | Расстояние, м |
| до 2  | 15  |
| Свыше 2 до 8  | 25  |
| Свыше 8 до 30  | 50  |

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными требования.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

- ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.

- на фронтальной линии участка, на заборе, стоящем со стороны улицы, приспособления, представляющие опасность для пользователей общественной территории, можно устанавливать на высоте не менее 2,0 м от уровня тротуара, с внутренней стороны забора.

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;

– высота ограждения должна быть не более 2,0 м.

– допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и пр).

– по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы;

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**Статья 49. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.**

**ОД-2. Зона общественного центра местного значения.**

*Зона общественного центра местного значения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение бытовых, социальных и духовных (повседневных и периодических) потребностей населения.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** З**ЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - минимальная/максимальная площадь земельных участков, предоставляемых для зданий общественно-деловой зоны **300/15000 кв.м.**-максимальное количество надземных этажей – не более 3 этажей.-высота – не более 15 м.-озеленение не менее 10%.- максимальный процент застройки в границах земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка – **80.**- минимальные отступы от границ участка - 3 м для зданий, 1 м для хозяйственных построек, 0 м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов;Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных мест» |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы,- объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;- антенны сотовой радиорелейной спутниковой связи (при условии соблюдения требований технических регламентов);- общественные туалеты. |
| **3.2** | **Социальное обслуживание:**- объекты социальной защиты; |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, парикмахерские, бани, сауны; - приемные пункты прачечных и химчисток. |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, здания врачей общей практики, ФАПы, аптеки; |
| **3.5** | **Образование и просвещение:**- общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, прочие);- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;- учреждения дополнительного образования (центры и курсы профессиональной ориентации, музыкальные, художественные школы, школы искусств, дома детского творчества, прочие); |
| **3.6** | **Культурное развитие:**-мемориальные комплексы, памятники историко-культурного наследия;- клубы, дома культуры, центры общения и досуговых занятий;-библиотеки, архивы, информационные центры. |
| **3.7** | **Религиозное использование:**- культовые здания. |
| **3.8** | **Общественное управление:**- общественные здания административного назначения;- здания и помещения общественных организаций; |
| **3.10** | **Ветеринарное обслуживание:**- ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки. |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.1** | **Деловое управление:**- офисы, конторы различных организаций, фирм. |
| **4.2** | **Торговые центры:** - здания многофункционального использования, сочетающие в себе предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и развлекательного назначения. |
| **4.3** | **Рынки:**- ярмарки, открытые и крытые рынки, оптовые рынки. |
| **4.4** | **Магазины:**- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы;- отдельно стоящие временные (некапитальные) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения площадью не более 20 кв.м.; |
| **4.5** | **Банковская, страховая деятельность:**- банки, отделения и филиалы банков;- страховые организации. |
| **4.6** | **Общественное питание:**- столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары; |
| **4.7** | **Гостиничное обслуживание:**- гостиницы, мотели, общежития иное временное жилье. |
| **4.8** | **Развлечения:**- развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки; |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- размещение стоянок. |
| ***5.0*** | ***ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ):*** |  |
| **5.1** | **Спорт:**- спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, бассейны. | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **300/50000** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40;**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли определяется проектом строительства**;**- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 5 м |
| ***8.0*** | ***ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ*** |  |
| **8.3** | **Обеспечение правопорядка:**- объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;- объекты пожарной охраны. | -минимальная площадь земельных участков – 50 кв.м, -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80, -минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентовПлощадь земельного участка принимается в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». - максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; - максимальная высота этажа – 6 м., - максимальная высота здания – 15 м.,  |
| ***12.0*** | ***ОБЩЕЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ***- парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;- объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры;- автомобильные дороги и пешеходные тротуары***.*** | - минимальная площадь земельных участков – **1000** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **20;**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **50 м;**- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 5 м;Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека). |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***6.0*** | ***ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ***Производственные объекты V класса опасности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **1000 /5000** кв. м;- максимальное количество надземных этажей зданий – **2 этажа**; - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;- максимальный процент застройки в границах участка **- 60;**-минимальный отступ от границ участка - **3 м;****Величине грузооборота** (принимаемая по большему из двух грузопотоков - прибытия или отправления):- автомобилей в сутки: до 2;- расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха не менее **50 м**. |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |  |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- станции технического обслуживания автомобилей (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, автомойки.  | - минимальная площадь земельных участков - **200 кв. м**, (Максимальная площадь земельного участка определяется заданием на проектирование и в соответствии с СанПиН);- максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж.-максимальная высота этажа – до 6 м-максимальная высота здания - до 9 м.-минимальный отступ от границ участка - **3 м;**-максимальный процент застройки в границах участка **-** устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;-максимальное количество постов станции технического обслуживания- **5**;-максимальное количество постов автомойки до 2, если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия.Расстояние от СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - **50 м**. с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.Расстояние может быть изменено Главным государственным врачом субъекта РФ или его заместителем. |
|  | - АЗС не более 3-х ТРК только для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, в том числе с объектами обслуживания (магазины, кафе). | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **600 /5000** кв. м;- минимальный отступ от границ участка - **1 м;**- максимальная высота зданий от уровня земли - **6 м;**- максимальный процент застройки устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.Расстояние от АЗС до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений не менее **50 м**. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.Размещаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10. При условии наличия подключения к системе централизованной канализации или локальной системы водоочистки. |
| ***8.0*** | ***ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ*** |  |
| **8.3** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- объекты пожарной охраны, пожарные депо | Пожарные депо следует размещать на земельных участках, имеющих выезды на магистральные улицы или дороги общегородского значения.Пожарные депо необходимо располагать на участке с отступом от красной линии до фронта выезда пожарных автомобилей не менее чем 15 м, для пожарных депо II, IV, V типов указанное расстояние допускается уменьшать до 10 м.Расстояние от границ участка пожарного депо до общественных и жилых зданий должно быть не менее 15 м, а до границ земельных участков детских дошкольных образовательных учреждений, образовательных учреждений и лечебных учреждений стационарного типа - не менее 30 метров.Минимальная/максимальная площадь земельных участков – **1000/15000 кв. м;**Этажность – не более 2 эт.Высота этажа – не более 6 м.Высота здания – не более 15 м.  максимальный процент застройки **- 40;**Озеленение – не менее 10 % от площади земельного участка. |
| *3.0* | *ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА* |  |
| **3.7** | **Религиозное использование:**- культовые здания | - минимальная площадь земельных участков - **300 кв. м**; - максимальный процент застройки **- 40;**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **50 м;**минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов |
| ***2.0*** | ***ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА*** |  |
| **2.1** | **Малоэтажная жилая застройка**(индивидуальное жилищное строительство на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства) | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **300 /1000** кв. м для ИЖС, **500 /2000** кв. м для ЛПХ;- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **12м**; -максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа); - максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40**;- коэффициент плотности застройки **Кпз-0,8;**- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **12 м**;Минимальные отступы до границы смежного земельного участка: - от жилых зданий - **3 м;****-** от хозяйственных построек- **1 м** с учетом соблюдения требований технических регламентов;- от постройки для содержания скота и птицы – **4 м.**-в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:- для одноэтажного – 1 м.;- для двухэтажного – 1,5 м.;- для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.- минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки;Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |  |
| **4.7** | **Гостиничное обслуживание:**- гостиницы, общежития, гостевые дома, иное временное жилье. |  - минимальная/максимальная площадь земельного участка – **500/2000** кв. м;- минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;-максимальное количество надземных этажей –3.- максимальная высота этажа – 3 м.;- максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши - **12 м**;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. |
| **4.8** | **Развлечения:**- рекреационные объекты; | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – **500/2000** кв. м;-максимальное количество надземных этажей –3.- максимальная высота этажа – 3 м.;- максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши - **12 м**;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***2.0*** | ***ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА*** |  |
| **2.7** | **Обслуживание жилой застройки:**- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой;  | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;-минимальная/максимальная площадь земельных участков – **100-1500** кв. м;- максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши – **6 м**Максимальный процент застройки в границах земельного учстка-50 |
| *3.0* | *ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА* |  |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей;- гаражи, склады, объекты хозяйственного назначения; - общественные туалеты;- объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);-специализированные технические средства оповещения и информации.- площадки для сбора мусора;-элементы благоустройства. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:- для хозяйственных целей - не менее 20 м;- для выгула собак - не менее 40 м;Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м. -минимальная/максимальная площадь земельных участков – **100-1500** кв. м;-максимальный процент застройки в границах земельного участка - **80;**-максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **50 м;**Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |

Примечание (общее):

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.

Объекты технического обслуживания автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, для объектов:

- от 1 до 3 постов - 0,1 га;

- станции технического обслуживания по заданию на проектирование.

Расстояния от границы земельного участка объекта технического обслуживания до жилых домов, общественных зданий, а также до участков дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных школ, лечебных учреждений, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице.

Таблица.

|  |  |
| --- | --- |
| Здания, до которых определяется расстояние | Расстояние, м |
| от объектов технического  обслуживания при числе  постов |
| 10 и менее  | 11 - 30  |
| Жилые дома,  | 15  | 25  |
| в том числе торцы жилых домов без окон  | 15  | 25  |
| Общественные здания  | 15  | 20  |
| Общеобразовательные школы и дошкольные образовательные учреждения  | 50  | <\*> |
| Лечебные учреждения со стационаром  | 50  | <\*> |

<\*> Определяется по согласованию с органами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора

Автозаправочные станции (далее - АЗС) следует проектировать из расчета одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков для станций:

на 2 колонки - 0,1 га;

на 5 колонок - 0,2 га;

на 7 колонок - 0,3 га;

на 9 колонок - 0,35 га;

на 11 колонок - 0,4 га.

Расстояние от АЗС для легкового автотранспорта, оборудованных системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочных станций с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м.

Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений должно быть не менее 100 м.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Требования к ограждению земельных участков:

Ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Ограждения должны быть светопрозрачными, решетчатыми, эстетически привлекательными, иметь устойчивость к загрязнению и запылению и способность к легкой механической очистке, высотой не более 2,0 м. Ограждения необходимо принимать в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Кубанского сельского поселения.

 При устройстве ограждения объектов общественно-делового назначения необходимо представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обоснование необходимости устройства такового ограждения в целях охраны и безопасности.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**ОД-3. Зона объектов образования.**

*Зона ОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов образования и научных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | Максимальное количество надземных этажей – не более 3 этажей.Высота – не более 15 м. Озеленение не менее 10%.Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для объектов зоны образования–**500** кв.м (Максимальная площадь земельного участка определяется заданием на проектирование и в соответствии с СанПиН)Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.Минимальные отступы от границ участка - 5 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. |
| **3.5** | **Образование и просвещение:**- детские дошкольные учреждения, начальные школы, средние общеобразовательные школы, лицеи, колледжи, гимназии, художественные школы, школы искусств, музыкальные школы, хореографические школы, театральные школы, церковно-приходские школы, детские дома творчества, школы-интернаты, спец. школы, учреждения среднего специального образования, курсы, учебные центры проф. обучения, институты повышения квалификации. |
| **3.6** | **Культурное развитие:**- библиотеки, архивы;- информационные, компьютерные центры;- клубы;- музеи, выставочные залы; |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** |  **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| - | - | - |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | Минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для объектов зоны образования–**300** кв.м (Максимальная площадь земельного участка определяется заданием на проектирование и в соответствии с СанПиН). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60минимальные отступы от границ участка-5мМаксимальное количество надземных этажей – не более 2 - этажей.Высота здания - не более 12 м .Озеленение не менее 10%.Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- гаражи, стоянки, парковки, склады, открытые автостоянки;- ремонтные мастерские;- площадки для мусороконтейнеров и габаритного мусора;- встроенно-пристроенные сооружения инженерной инфраструктуры; - сооружения связи (кроме объектов и сооружений сотовой связи); |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- медицинские кабинеты, пункты оказания первой медицинской помощи; |
| **3.8** | **Общественное управление:**- здания административного назначения; |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.4** | **Магазины:**- временные (некапитальные) предприятия розничной торговли; |
| **4.6** | **Общественное питание:**- предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты); |
| **4.7** | **Гостиничное обслуживание:**- общежития; |
| ***5.0*** | ***ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ)*** |
| **5.1** | **Спорт:**- спортзалы, спорткомплексы, бассейны, спортивные площадки, стадионы, теннисные корты; |
| ***8.0*** | ***ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ*** |
| **8.3** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- отделения, участковые пункты полиции; |
| ***12.0*** | ***ОБЩЕЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:***- детские, спортивные площадки, площадки для отдыха, летние веранды, навесы, беседки; |

Примечание общее:

Размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта дошкольного образования:

- при вместимости до 100 мест – 40 кв.м. на 1 чел.;

- при вместимости свыше 100 мест – 35 кв.м. на 1 чел.

Размеры земельного участка для встроенного объекта дошкольного образования:

- при вместимости более 100 мест – 29 кв.м. на 1 чел.;

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.;

- минимальный отступ от красной линии улицы до объектов основного назначения – 10 м.;

- предельная высота ограждения – 2 м.;

Расстояние между зданиями определяются по нормам инсоляции и освещенности.

Для объекта общеобразовательного назначения размеры земельного участка при вместимости:

- до 400 мест – 50 кв.м. на 1 чел.;

- от 401 до 500 мест – 60 кв.м. на 1 чел.;

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.

Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов основного назначения – 10 м.;

Расстояние между зданиями определяется по нормам инсоляции и освещенности.

Для временных (некапитальных) предприятий розничной торговли:

- минимальные размеры земельных участков отдельно стоящих временных (некапитальных) предприятий розничной торговли -20 кв.м.;

- максимальные размеры земельных участков отдельно стоящих временных (некапитальных) предприятий розничной торговли - 100 кв.м.

Для вновь создаваемых земельных участков размеры земельных участков определяются проектом планировки и межевания территории.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

 Расстояние от вспомогательных (хозяйственных) строений и сооружений:

- до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 10 м.,

- до границы соседнего земельного участка – 3 м.;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м.;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м.;

- от кустарника - 1 м.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

На территориях, подверженных затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

Проектирование и строительство зданий, строений и сооружений вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями законодательства о пожарной безопасности, и законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальными нормативными противопожарными и санитарно-эпидемиологическими разрывами между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также техническими регламентами, градостроительными и строительными нормами и Правилами.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

Требования к ограждению земельных участков:

Ограждения детских садов и школ должны обеспечивать защиту территории от проникновения посторонних  и несанкционированного въезда автомобилей, должны быть изготовлены и установлены таким образом, чтобы полностью исключалась вероятность получения травм об элементы конструкции, должны быть устойчивы к различным механическим повреждениям.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**ОД-4. Зона объектов здравоохранения.**

*Зона ОД-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов здравоохранения, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - минимальная площадь земельного участка - **300** кв. м;- минимальные отступы от границ участка - 6 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;- предельное количество этажей - 3;- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 в соответствии с СНиП. |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- поликлиники, амбулатории, клиники;- диспансеры без стационара, больницы, госпитали общего типа;- родильные дома, специализированные медицинские центры, консультативно-диагностические центры;- фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты; - женские консультации;- молочные кухни;- стационары всех типов для взрослых с вспомогательными зданиями и сооружениями; - выдвижные пункты медицинской помощи;- станции (подстанции) скорой медицинской помощи;- аптеки групп: I - II, III - V, VI - VIII, аптечные киоски;- специализированные дома-интернаты; - детские дома-интернаты;- объекты учреждений социальной защиты;- центры государственного санитарно-эпидемиологического надзора;- объекты судмедэкспертизы;- патолого-анатомическое бюро, морги;- дезинфекционные станции;- ветеринарные лечебницы со стационаром и без стационара;- амбулатории;- центры и пункты переливания крови;- научно-исследовательские, учебные и лабораторные корпуса медицинского назначения;- многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные настоящим пунктом. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - минимальная площадь земельного участка - **100** кв. м;- минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;- максимальная высота зданий - 15 м от планировочной отметки земли;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40. |
| **3.7** | **Религиозное использование:**- объекты, связанные с отправлением культа; |
| **3.9** | **Общественное управление:**- административные здания и помещения учреждений здравоохранения; |
| ***8.0*** | ***ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ*** |
| **8.4** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- объекты пожарной охраны; |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***2.0***  | ***ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА*** | -минимальная площадь земельного участка - 100 кв. м; -минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов; максимальная высота зданий - 15 м от планировочной отметки земли;  -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| **2.5** | **Малоэтажная жилая застройка:**- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала; |
| **2.7** | **Обслуживание жилой застройки**- детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;- объекты благоустройства. |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в данной территориальной зоне;- здания и помещения отделений связи, почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;- склады хранения медицинского оборудования. |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- объекты по оказанию ритуальных услуг; |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;- административные здания и помещения учреждений здравоохранения;- специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;- лечебно-спортивные залы, бассейны, спортивные площадки; |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.4** | **Магазины:**- магазины товаров первой необходимости киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;- специализированные магазины медицинской техники; |
| **4.6** | **Общественное питание:**- столовые, пищеблоки; |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- стоянки для автомобилей надземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; |
| **4.7** | **Гостиничное обслуживание:**- общежития, гостиницы; |

Примечание (общее):

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ОД-5. Зона объектов религиозного назначения**

*Зона ОД-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов религиозного назначения, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - минимальная площадь земельного участка - **300** кв. м;- минимальные отступы от границ участка - 6 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;-максимальная высота здания 50 м |
| **3.7** | **Религиозное использование:**- объекты, связанные с отправлением культа;- объекты, сопутствующие отправлению культа;- церковно-приходские школы;- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала; |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** | - минимальная площадь земельного участка - **300** кв. м;- минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;- максимальная высота зданий - 15 м от планировочной отметки земли;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40. |
| **4.4** | **Магазины:**- магазины. |
| **4.8** | **Гостиничное обслуживание:**- гостиницы, дома приезжих. |
| ***5.0*** | ***ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ)*** |
| **5.1** | **Спорт:**- спортплощадки. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | -минимальная площадь земельных участков – 300 кв. м., -минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;- максимальная высота зданий - 15 м от планировочной отметки земли;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- хозяйственные корпуса;- парковки. |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.4** | **Магазины:**- киоски, временные павильоны розничной торговли. |

Примечание (общее):

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 50. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

**П–2. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м.**

*Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов II класса опасности, с высокими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| 6.0 | *ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ***(промышленные объекты и производства II класса опасности)** | - минимальная площадь земельного участка - **50** кв. м; -максимальная площадь земельного участка – 150000 кв.м., -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60Максимальное количество надземных этажей зданий – не более 2 этажей. Максимальная высота здания – до 15 м, за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; высота этажа – до 6 м. - минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м;Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края, технических регламентов, другим нормативным документам, действующим на территории Российской Федерации.Санитарно-защитная зона для предприятий II класса должна быть максимально озеленена не менее 50 процентов площади. |
| **6.1** | **Недропользование**- добыча полезных ископаемых. |
| **6.4** | **Пищевая промышленность:**- пищевые, агропромышленные предприятия |
| **6.6** | **Строительная промышленность**- металлообрабатывающие,деревообрабатывающие, строительные, складские и иные предприятия согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). |
| *4.0* | *ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО* |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- авторемонтные и сервисные мастерские (СТО), автомойки.- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом.- гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке. |
| *8.0* | *ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ* |
| **8.4** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- объекты пожарной охраны; |
| *3.0* | *ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА* | Максимальные и минимальные размеры земельных участков определяются расчетами в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.Высота – не более 22 м.- минимальная площадь земельного участка - **50** кв. м; - минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60  |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание**- коммунально-бытовые объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами,- объекты сотовой, радиорелейной, спутниковой связи (при условии соблюдения требований технических регламентов).- отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.) на отдельном земельном участке. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| - | - | - |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | -минимальная площадь земельных участков – 50 кв. м;-максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60;- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 мПлощадь медицинского пункта следует принимать:12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих.Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.Максимальная высота здания – до 15 м., высота этажа – до 6 м.  |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- общежития для служебного пользования;- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;- специализированные технические средства оповещения и информации;- объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.).- площадки для сбора мусора. |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- объекты бытового обслуживания сотрудников предприятия, химчистки, прачечные, банно-прачечные комбинаты; |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);- фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих); |
| *4.0* | *ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО* |
| **4.1** | **Деловое управление:**- офисы, конторы;- производственно-лабораторные корпуса; |
| **4.6** | **Общественное питание:**- комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);- столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;- автостоянки. |
| *6.0* | *ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ* |
| **6.9** | **Склады:**- объекты складского назначения различного профиля |
| *8.0* | *ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ* |
| **8.3** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- здания и сооружения по обеспечению охраны предприятий;- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);- пожарные депо. |

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Размещение новых промышленных предприятий II класса по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Краснодарского края не допускается.

На территориях предприятий II класса и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.(V-IV класса опасности соответственно).

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

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.

**П–3. Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м.**

*Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса опасности, с высокими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| *6.0* | *ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ***(промышленные объекты и производства III класса опасности)** | -минимальная площадь земельного участка - **50** кв. м; -максимальная площадь земельного участка – 150000 кв.м.,- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60Максимальное количество надземных этажей зданий – не более 2 этажей.Максимальная высота здания – до 15 м за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; высота этажа – до 6 м. - минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м;Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края, технических регламентов, другим нормативным документам, действующим на территории Российской Федерации.Санитарно-защитная зона для предприятий III класса должна быть максимально озеленена не менее 50 процентов площади.Максимальные и минимальные размеры земельных участков определяются расчетами в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.Высота – не более 22 м. |
| **6.1** | **Недропользование**- добыча полезных ископаемых. |
| **6.4** | **Пищевая промышленность**- пищевые, агропромышленные предприятия, |
| **6.6** | **Строительная промышленность**- металлообрабатывающие,деревообрабатывающие, строительные, складские и иные предприятия согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- объекты сотовой, радиорелейной, спутниковой связи (при условии соблюдения требований технических регламентов). - отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.) на отдельном земельном участке.- коммунально-бытовые предприятия. |
| *4.0* | *ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО* |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- авторемонтные и сервисные мастерские (СТО), автомойки;- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;- гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке. |
| *8.0* | *ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ* |
| **8.3** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- объекты пожарной охраны. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| - | - | - |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | -минимальнаяплощадь земельных участков – 50 кв. м., -максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60**,- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 мПлощадь медицинского пункта следует принимать:12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих.Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей.Максимальная высота здания – до 15 м., высота этажа – до 6 м.  |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- общежития для служебного пользования;- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;- специализированные технические средства оповещения и информации;- объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.).- площадки для сбора мусора. |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- объекты бытового обслуживания сотрудников предприятия, химчистки, прачечные, банно-прачечные комбинаты; |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);- фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих); |
| *4.0* | *ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО* |
| **4.1** | **Деловое управление:**- офисы, конторы;- производственно-лабораторные корпуса; |
| **4.6** | **Общественное питание:**- комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);- столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек); |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке;- автостоянки. |
| *6.0* | *ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ* |
| **6.9** | **Склады:**- объекты складского назначения различного профиля |
| *8.0* | *ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ* |
| **8.3** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- здания и сооружения по обеспечению охраны предприятий;- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);- пожарные депо. |

**П–4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.**

*Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| *6.0* | *ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ***(промышленные объекты и производства IV класса опасности):**  | - минимальная/максимальная площадь земельных участков **5000-150000** кв. м;-максимальный процент застройки в границах земельного участка  **- 50;**-максимальное количество надземных этажей зданий –2. максимальная высота этажа – 6 м. максимальная высота здания - 15 м.- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 м., с учетом требований технических регламентов;Санитарно-защитная зона для предприятий IV класса должна быть максимально озеленена не менее 60 процентов площади.  |
| **6.4** | **Пищевая промышленность:**- пищевые, агропромышленные предприятия; |
| **6.6** | **Строительная промышленность:**- металлообрабатывающие, строительные, деревообрабатывающие предприятия, коммунально-бытовые, складские и иные предприятия согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03; |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- антенны сотовой радиорелейной спутниковой связи (при условии соблюдения требований технических регламентов) |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- авторемонтные и сервисные мастерские (СТО), автомойки;- автозаправочные станции для грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом.-  |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| - | - | - |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | минимальная **площадь земельных участков –** 500 кв. м,-максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50**, -минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 мПлощадь медицинского пункта следует принимать:12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих.Максимальное количество надземных этажей -2.Максимальная высота этажа – 3 м. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- общежития для служебного пользования;- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;- площадки для сбора мусора. |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- объекты бытового обслуживания сотрудников предприятия, химчистки, прачечные, банно-прачечные комбинаты; |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);- фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих); |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.1** | **Деловое управление:**- офисы, конторы;- производственно-лабораторные корпуса; |
| **4.6** | **Общественное питание:**- комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);- столовая, работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 чел.); |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- гаражи боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке; |
| **6.0** | ***ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ*** |
| **6.9** | **Склады:**- объекты складского назначения различного профиляIV класса опасности. |
| ***8.0*** | ***ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ*** |
| **8.3** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- здания и сооружения по обеспечению охраны предприятий;- объекты пожарной охраны, в т.ч. пожарные депо. |

Примечание (общее):

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Участки производственных территорий с производствами III и IV классов, размещение которых по санитарным требованиям недопустимо в составе других зон, следует размещать только в производственной зоне.

В пределах селитебной территории населенного пункта допускается размещать производственные предприятия, не выделяющие вредные вещества, с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, превышающего установленные нормы, не требующие устройства железнодорожных подъездных путей. При этом минимальное расстояние от границ участка производственного предприятия до жилых зданий, участков дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

В случае негативного влияния производственных зон, расположенных в границах населенных пунктов, на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование предприятия или вынос экологически неблагополучных производственных предприятий из селитебных зон поселения.

При реконструкции производственных зон территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

* в полосе примыкания производственных зон к общественно-деловым зонам следует размещать общественно-административные объекты производственных зон, включая их в формирование общественных центров и зон;
* в полосе примыкания к жилым зонам не следует размещать на границе производственной зоны глухие заборы. Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;
* в полосе примыкания к автомобильным и железнодорожным путям производственных зон рекомендуется размещать участки компактной производственной застройки с оптовыми торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок.

После проведения реконструкции или перепрофилирования производственного объекта санитарно-защитная зона для него определяется в соответствии с санитарной классификацией и должна быть подтверждена результатами расчетов.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Параметры производственных территорий должны подчиняться градостроительным условиям территорий поселения по экологической безопасности, величине и интенсивности использования территорий.

**П – 5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м.**

*Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***6.0*** | ***ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ*****(промышленные объекты и производства V класса опасности):**  | - минимальная/максимальная площадь земельных участков **1000-5000** кв. м;максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50;максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м;минимальный отступ от границ участка, для объекта производственного назначения - 5 м;минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м; |
| **6.9** | **Склады:**- промышленные, коммунальные, складские предприятия V класса опасности;- открытые склады и места разгрузки и погрузки продукции предприятий; |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- объекты инженерно-технологического обеспечения предприятий; - объекты пожарной охраны, в т.ч. пожарные депо;- отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры;- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;- объекты муниципальной пожарной охраны;- газогенераторные электро- и теплогенерирующие станции, при условии установленной СЗЗ не более 50 м |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- объекты бытового обслуживания, химчистки (производительностью не более 160 кг в смену); |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.3** | **Рынки:**- оптовые и мелкооптовые объекты торговли, в т.ч. строительные и другие специализированные рынки. |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- гаражи (многоэтажные, подземные и надземные, боксового типа);- станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ);- мойки автомобилей до двух постов;- автозаправочные станции для легкового автотранспорта оборудованные системой закольцовки паров бензина, с объектами обслуживания (магазины, кафе). |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** | минимальная/максимальная площадь земельных участков – **300/2000** кв. м;максимальное количество надземных этажей зданий – **2 этажа,**  высота этажа – 3 м.;максимальный процент застройки в границах земельного участка - **50**;минимальный отступ от границ участка, для объекта производственного назначения-5 м,  -минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов -5м |
| **4.4** | **Магазины:**- объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка)):- объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения, |
| **4.5** | **Банковская и страховая деятельность:**- сбербанки,- офисы. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | минимальная площадь земельных участков – 100 кв.м, максимальное количество надземных этажей зданий-2 этажа, максимальная высота зданий - 8 м от планировочной отметки земли, максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80**, минимальный отступ от границ участка, для объекта производственного назначения-5 м, -минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов -5ммаксимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - **30 м**.Площадь медицинского пункта следует принимать:12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- площадки для мусоросборников |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих);- фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих); |
| ***4.0***  | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.6** | **Общественное питание:**- комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек);- столовая, работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек). |

Примечание (общее):

1. 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.

2. Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

**Статья 51. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.**

**ИТ–1. Зона инженерной инфраструктуры**

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - минимальная площадь земельных участков - **100** кв. м; (Максимальная площадь земельного участка определяется заданием на проектирование и в соответствии с СанПиН)- минимальный отступ от границ участка - 1 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - **80**;- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - **5 м** (кроме пожарных депо);Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки;Этажность – не более 1 эт.Высота этажа – не более 6 м. Озеленение – не менее 10% от площади земельного участка. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- головные объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации);- гидротехнические сооружения; |
|  | - предприятия по обслуживанию и эксплуатации инженерных сетей;- административные здания, офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации)- телефонные станции (АТС);- аварийно-диспетчерские службы и иные предприятия ЖКХ;- базовые станции сотовой связи, антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **100/15000** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **80;**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **15 м;**- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - **5 м** |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| - | - | - |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | -минимальнаяплощадь земельных участков – 100 кв.м, -максимальный процент застройки в границах земельного участка - **50**- максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.- высота этажа –3 м.- отдельно стоящие или встроенно-пристроенные.- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров;Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки; вышки, башни, трубы - без ограничения. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- объекты подсобного назначения (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения) и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.- объекты благоустройства, зеленые насаждения. |

**ИТ–2. Зона транспортной инфраструктуры**

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **1000-25000** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка  **- 80;**Этажность – не более 2 эт.Высота этажа – не более 6 м. Озеленение – не менее 10 % от площади земельного участка. Параметры разрешенного строительства определяются проектом планировки территории.Здания должны располагаться с отступом от красных линий улиц и проездов не менее чем на 5 м., до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее – 3 м.В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся застройки (по линии застройки, в отдельных случаях по красной линии). |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- автозаправочные станции;- авторемонтные и сервисные мастерские (СТО), автомойки;- объекты торговли (магазины продовольственных и непродовольственных товаров, рынки);- объекты общественного питания (кафе, столовые, рестораны);- пожарное депо. |
| ***8.0*** | ***ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ*** |
| **8.4** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- пожарное депо. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **300/5000** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка **– 50;**Максимальное количество надземных этажей –2.Максимальная высота этажа – 3м. Общая площадь помещений - до 200 кв. м.Здания должны располагаться с отступом от красных линий улиц и проездов не менее чем на 5 м., до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее – 3 м.Параметры разрешенного строительства определяются проектом планировки территории. |
| **4.1** | - объекты социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, - объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения, |
| **4.4** | **Магазины:**- объекты оптовой торговли, торгово-бытового назначения. |
| **4.5** | **Банковская и страховая деятельность:**- объекты делового, финансового назначения, - общественные организационные пункты охраны, страховые фирмы и прочие подобные организации, офисы.- сбербанки, отделения связи, а также офисы, платежные терминалы, банкоматы; |
| **4.6** | **Общественное питание:**- кафе, столовые |
| ***8.0*** | ***ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ*** |
| **8.3** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- объекты охраны правопорядка, опорные пункты полиции. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** |  -минимальная площадь земельных участков – 300 кв. м, -максимальная площадь земельных участков –5000 кв. м, -максимальный процент застройки в границах земельного участка – **50**, -здания должны располагаться с отступом от красных линий улиц и проездов не менее чем на 5 м., до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее – 3 мМаксимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.Максимальная высота – до 6 м.Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора мусора до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее **20 м**, и не более **100 м**. Общее количество контейнеров не более **5 шт.** |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- гаражи, склады, объекты хозяйственного назначения; - объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения.- площадки для сбора мусора.- общественные туалеты.- элементы благоустройства, зеленые насаждения. |

Примечание:

Расстояние от АЗС для легкового автотранспорта, оборудованных системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочных станций с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее **50 м.**

Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений должно быть не менее **100 м.**

Расстояние от СТО до жилых, общественных зданий, общеобразовательных школ и дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром - 50 м. с учетом выполнения требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Расстояние от мойки автомобилей с количеством до 2 постов – 50 м.

Расстояние может быть изменено Главным государственным врачом субъекта РФ или его заместителем.

**Статья 52. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.**

**СХ–1. Зона сельскохозяйственных угодий**

*Зона СХ - 1 предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| **1.0** | ***СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ:***- пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), огороды; - лесозащитные полосы;- полевые земельные участки. | - минимальный размер земельного участка –**100 кв. м**;максимальная высота строений и сооружений от уровня земли - **9 м;**минимальный отступ от границ участка - **1 м**;- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***1.0*** | ***СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ*** | минимальный размер земельного участка –100 кв. м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40», минимальный отступ от границ участка-1м, максимальное количество надземных этажей строений и сооружений -2 этажа, максимальная высота строений и сооружений – 9 метров от планировочной отметки землиПредельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации. |
| **1.15** | **Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции:**- объекты первичной обработки сельскохозяйственной продукции  |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***1.0*** | ***СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ*** | минимальный размер земельного участка –100 кв. м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;- минимальный отступ от границ участка - **1 м;**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли –**9 м;**-минимальные отступы от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды - **0 м**;Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа. |
| **1.18** | **Обеспечение сельскохозяйственного производства:**-объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения;- некапитальные здания, строения и сооружения для осуществления розничной и оптовой торговли сельхозпродукцией;- навесы и площадки для хранения техники и временного хранения сельскохозяйственной продукции;-полевые станы. |

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

**СХ–2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения**

*Зона СХ-2 предназначенные для размещения и развития объектов агропромышленного комплекса, в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***1.0*** | ***СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ:*** | В соответствии со СНиП 2.10.02-84 "Здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции" (утверждены Постановлением Госстроя СССР от 13 июня 1984 года N 84); СП 106.13330.2012 "Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и помещения" (утв. Приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 года N 635/15); СП 108.13330.2012 "Предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна" (утв. Приказом Минрегиона России от 29 декабря 2011 года N 635/3); СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.- минимальная площадь земельных участков –**1000 кв. м**;максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли –**15м;**Минимальный отступ: от красной линии улиц и проездов до основных и вспомогательных строений – не менее чем 5 м.; от границ земельного участка до объектов основного и вспомогательного назначения не менее 1 м. Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа. |
| **1.1-1.18** | - комплексы, фермы, мини-фермы крупного рогатого скота, свиноводческие комплексы и фермы, птицефабрики;- коневодческие, овцеводческие, птицеводческие, кролиководческие, звероводческие фермы; - рыбоводческие хозяйства, рыбопитомники;- базы крестьянских (фермерских) хозяйств, пасеки;- тепличные и парниковые хозяйства; - цветочно-оранжерейные хозяйства;- питомники, дендрарии для выращивания, селекции и воспроизводства садовых и огородных культур, декоративных и лекарственных растений;- ветеринарные учреждения;- полевые станы;- кормоцеха;- склады грубых кормов;- промежуточные расходные склады; - склады и хранилища сельскохозяйственной продукции;- здания и помещения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (овощей, картофеля, продукции плодоводства и виноградарства), для первичной переработки молока, скота и птицы, шерсти и меховых шкурок, масличных и лубяных культур;- предприятия, здания и сооружения по хранению и переработке зерна;- машиноиспытательные станции, промысловые цеха, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с сельскохозяйственным производством (вспомогательные производства и хозяйства), а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи указанных объектов;- производства по ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов; пожарные депо, объекты пожарной охраны; |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***1.0*** | ***СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ*** | - минимальная площадь земельных участков - **300 кв. м**;-максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;- минимальный отступ от границ участка - **1 м;**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – **6м;**- минимальные отступы от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды - **0 м**;- |
| **1.7** | **Животноводство:**- бойни. |
| **1.18** | **Обеспечение сельскохозяйственного производства:**- склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов;- склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений;- хранилища навоза и помета. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | -минимальный размер земельного участка –300 кв. м, -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40;- минимальный отступ от границ участка - **1 м;**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **6 м;**- максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажаВысота этажа – 3 м. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- объекты инженерной инфраструктуры вспомогательного инженерного назначения;- пункты охраны;- административные здания;- сторожки, навесы, беседки;- сооружения для хранения средств пожаротушения;- специализированные технические средства оповещения и информации;**-** площадки для мусорных контейнеров;- зеленые насаждения;- защитные зеленые насаждения;- объекты благоустройства. |

Примечание (общее).

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий.

Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При подготовке схемы планировочной организации земельного участка с размещением объектов капитального строительства, отступы от границ земельного участка до объектов основного и вспомогательного назначения должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов сельскохозяйственного производства должен определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Максимальные и минимальные размеры застроенных земельных участков определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**Статья 53. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.**

**Р–1. Зона рекреационного назначения**

*Зона рекреационного назначения предназначена для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды.*

*Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.*

*В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.*

1. **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***5.0*** | ***ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ)*** | - минимальная площадь земельных участков – **300** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **20;**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **50 м;**- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 5 м;Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека). |
| **5.1-5.5** | -парки, скверы, бульвары, лесопарки,лесные массивы, и иные зеленые насаждения;- фонтаны, малые архитектурные формы, мемориальные комплексы (без захоронений);- естественные и искусственные водоемы;- гидротехнические сооружения;- берегоукрепляющие и берегозащитные сооружения;- спортивные и игровые площадки;- велосипедные и прогулочные дорожки;- элементы благоустройства- площадки для мусоросборников. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО:*** | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **300/1000** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80**;Максимальное количество надземных этажей –2.Максимальная высота этажа – 4м.Высота здания – 12 м.Здания должны располагаться с отступом от красных линий улиц и проездов не менее чем на 5 м., до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее – 3 м.  |
| **4.4\*** | **Магазины:**-объекты торгового назначения (торговые павильоны, магазины, объекты сезонной торговли); |
| **4.6** | **Общественное питание:**- объекты общественного питания (кафе, бары, рестораны).  |
| ***5.0*** | ***ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ)******-*** места для пикников;- общественные туалеты. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - минимальная площадь земельных участков –**100** кв. м; -максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа; -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40Максимальная высота объекта – 6 м. (за исключением линейных объектов) Отступ от красных линий улиц и проездов не менее чем на 5 м., до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее – 3 м.Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные.Размеры земельных участков для открытых автостоянок для легкового транспорта на отдельных земельных участках определяется из расчета 25 кв.м. на 1 м/м. |
|  | **Коммунальное обслуживание:**- объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения.- наземные автостоянкиавтомобильного транспорта. |

**Р–2. Зона объектов туристско-рекреационного назначения**

Зона предназначена для размещения объектов туристско-рекреационного назначения с сохранением экологически чистой окружающей среды и использования существующего природного ландшафта в рекреационных целях.

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***5.0*** | ***ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ):***- места для пикников. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/?frame=2#p230) - [5.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/?frame=2#p243) | - минимальная площадь земельных участков – **300**кв. м;- минимальные отступы от границ участка - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;- максимальная высота капитальных зданий - 15 м от планировочной отметки земли;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40. |
| **5.1** | **Спорт:**- открытые и крытые стадионы, спортивные арены с трибунами и без;- спортзалы, тренажерные залы, бассейны;- крытые теннисные корты, спортивные комплексы и клубы;- спортивные и игровые площадки; |
| ***12.0*** | ***ОБЩЕЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:***- зеленые насаждения;-малые архитектурные формы;- парки развлечений, комплексы аттракционов;- пляжи;- спасательные станции. |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары). |
| **3.7** | **Религиозное использование**-религиозные здания; |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.4** | **Магазины:**- объекты мелкорозничной торговли;- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы, торговые центры (до 1500 кв. м общей площади); |
| **4.6** | **Общественное питание**- предприятия общественного питания. |
| **4.8** | **Развлечения:**- летние эстрады. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| - | - | - |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **300/2500** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **40;**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - **25 м;**- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 5 м;Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - **5м**;Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**-трансформаторные подстанции, распределительные пункты, тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, локальные очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции, сооружения связи (кроме антенн сотовой связи);- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; |
| **3.8** | **Общественное управление:**- административно-служебные здания. |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО:*** |
| **4.1-4.9** | **Общественное питание:**- столовые, буфеты; |
| **4.7** | **Гостиничное обслуживание:**-туристические базы. |
| **4.8** | **Развлечения:**- прокат игрового и спортивного инвентаря. |
| **5.0** | **ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ)** |
| **5.1** | **Спорт:**- спортивные и игровые площадки. |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - максимальная площадь земельных участков – **100** кв. м;Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее **20 м**, и не более **100 м**. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- площадки для мусоросборников;- общественные туалеты |

Примечание (общее):

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Р–3. Зона объектов спортивного назначения**

Зона предназначена для размещения объектов спортивного назначения с сохранением экологически чистой окружающей среды.

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***5.0*** | ***ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ)*** |  |
| **5.1** | **Спорт:*** универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
* спортивные арены (с трибунами);
* велотреки;
* ипподромы, мотодромы, картинги;
* спортивные школы;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
* клубы многоцелевого и специализированного назначения;
* спортклубы;

- спортплощадки, теннисные корты; | - минимальная/максимальная площадь земельных участков – **300/50000** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40;**максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - **12 м**- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли определяется проектом строительства**;**- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 5 м |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- общественные туалеты; |
| **3.4** | **Здравоохранение:*** аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
 |
| **3.6** | **Культурное развитие*** выставочные залы;
* танцзалы, дискотеки;
* кинотеатры, видео салоны;
 |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.6** | **Общественное питание:*** предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
 |
| ***6.0*** | ***ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ*** |
| **6.8** | **Связь*** телевизионные и радио студии;
* отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
 |
| **8.0** | **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ** |
| **8.3** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:*** отделения, участковые пункты милиции;
 |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - площадь земельных участков –**100/5000** кв. м;- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **50;**- максимальное количество надземных этажей зданий – **3этажа**(включая мансардный этаж);- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -5 м |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- бани; сауны; |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.4** | **Магазины:**- магазины; - киоски, временные павильоны розничной торговли; |
| **4.7** | **Гостиничное обслуживание:**- гостиницы, дома приёма гостей; |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | минимальный размер земельного участка –300 кв. м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40, максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 5 м;Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:*** объекты пожарной охраны;
 |
| ***6.0*** | ***ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ*** |
| **6.8** | **Связь*** антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
 |
| *12.0* | *ОБЩЕЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЕЙ***:*** парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
* открытые автостоянки;
* зеленые насаждения;

- скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна. |

Примечание (общее):

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.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 54. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.**

**СН – 1. Зона кладбищ**

*Зона СН-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований.*

1. **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***12.1*** | ***РИТУАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:***- действующие, закрытые и новые кладбища;- памятники, надгробия и другие мемориальные объекты;- объекты религиозного назначения;- объекты, сопутствующие отправлению ритуальных услуг; | -минимальный размер земельного участка –1000 кв. м, максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа. Высота этажа – до 3м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20- минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - **5 м;**Минимальный отступ от границы земельного участка кладбища до жилой застройки – 50 м.Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| - | - | - |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | -минимальный размер земельного участка –500 кв. м,  -максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20;Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.Высота этажа – до 3м.Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - **5м**;Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- резервуары для хранения воды;- объекты пожарной охраны;- общественные туалеты;- площадки для мусорных контейнеров; |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- объекты, связанные с отправлением культа;- объекты, сопутствующие отправлению ритуальных услуг;- торговые объекты товарами, сопутствующими отправлению ритуальных услуг;- мастерские по изготовлению предметов, сопутствующих отправлению ритуальных услуг, в т.ч. надгробий и памятников; |
| ***12.0*** | ***ОБЩЕЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЕЙ:***- наземные автостоянки, парковки.; |

Примечание (общее):

Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами.

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

- первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;

- первой зоны санитарной охраны курортов;

- с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;

- со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных участках;

- по берегам озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

 Выбор земельного участка под размещение кладбища производится на основе санитарно-эпидемиологической оценки следующих факторов:

1) санитарно-эпидемиологической обстановки;

2) градостроительного назначения и ландшафтного зонирования территории;

3) геологических, гидрогеологических и гидрогеохимических данных;

4) почвенно-географических и способности почв и почвогрунтов к самоочищению;

5) эрозионного потенциала и миграции загрязнений;

6) транспортной доступности.

Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

- иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам,

- не затопляться при паводках;

- иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;

- иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18 процентов;

располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом.

Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного поселения, но не может превышать 40 гектаров.

Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

6.2.9. Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

1) от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

- 50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

- в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

На кладбищах, в крематориях и других зданиях и помещениях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматриваются зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается.

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений остается неизменным.

Похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать в первых этажах организаций коммунально-бытового назначения в пределах жилой застройки на обособленных участках, удобно расположенных для подъезда транспорта, на расстоянии не менее 50 м до жилой застройки, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения населения.

Дома траурных обрядов размещают на территории действующих или вновь проектируемых кладбищ, территориях коммунальных зон, обособленных земельных участках в границах жилой застройки и на территории пригородных зон.

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

**Статья 55. Градостроительные регламенты. Иные виды территориальных зон.**

**ИВ – 1. Зона озеленения специального назначения**

*Зона ИВ-1 предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.*

*При утверждении проектов санитарно-защитных зон предприятий и объектов в Карту градостроительного зонирования вносятся соответствующие изменения.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| ***6.0*** | ***ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ***-озеленение и благоустройство санитарно-защитных зон предприятий | -минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м, -максимальный процент застройки в границах земельного участка -30, -минимальный отступ от границ земельного участка- 5 м, -максимальное количество надземных этажей –2, высота этажа до 4 мНа границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 % площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50% - не менее 10 % площади предприятий. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - минимальный размер земельного участка – **300 м2.**- максимальный процент застройки в границах земельного участка - **30;**- минимальный отступ от границ земельного участка - 5 м;Максимальное количество надземных этажей –2.Высота этажа до 4м.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации. |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- местные и транзитные коммуникации, - ЛЭП, - электроподстанции, нефте- и газопроводы, - артезианские скважины для технического водоснабжения, - водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, - канализационные насосные станции, - сооружения оборотного водоснабжения,  |
| **3.3** | **Бытовое обслуживание:**- бани, - прачечные. |
| **3.4** | **Здравоохранение:**- поликлиники. |
| **3.9** | **Обеспечение научной деятельности:**- научно-исследовательские лаборатории, - конструкторские бюро, - здания административного назначения,- здания управления, - помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), -нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,  |
| ***4.0*** | ***ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО*** |
| **4.7** | **Гостиничное обслуживание:**- гостиницы;- мотели. |
| **4.9** | **Обслуживание автотранспорта:**- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;- объекты торговли и общественного питания;- автозаправочные станции;- станции технического обслуживания автомобилей;- автомойки. |
| ***5.0*** | ***ОТДЫХ (РЕКРЕАЦИЯ)*** |
| **5.1** | **Спорт:**- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа. |
| ***8.0*** | ***ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ*** |
| **8.3** | **Обеспечение внутреннего правопорядка:**- пожарные депо,  |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| ***3.0*** | ***ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*** | - минимальная площадь земельных участков – **100** кв. м;Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – до 3м.-максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 |
| **3.1** | **Коммунальное обслуживание:**- объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения. |

Примечание:

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

**ЗКР – Зона комплексного развития**

*Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану и утвержденной градостроительной документации.*

 *По мере принятия решений о застройке данных территорий, органами местного самоуправления, проводятся работы по размежеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры.*

*После проведения данных мероприятий осуществляется зонирование таких территорий, в установленном порядке вносятся изменения в карту градостроительного зонирования настоящих Правил.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| **12.3** | **Запас.** | -минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м, -максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60, -минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки, -максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа, максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши - **12 м** Устанавливаются согласно утвержденной градостроительной документации (документы о территориальном планировании и планировке территории с проектами межевания) |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ****УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| **12.3** | **Запас.** | -минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м, -максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60, -минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки, -максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа, максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши - **12 м**Устанавливаются согласно утвержденной градостроительной документации (документы о территориальном планировании и планировке территории с проектами межевания) |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код** **вида по класси-фикатору** | **ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ****РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- |
| **12.3** | **Запас:**- объекты, связанные с выполнением основной функции данной зоны и размещение которых не противоречит существующему законодательству Российской Федерации; | -минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м, -максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60, -минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки, -максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа, максимальная высота зданий от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши - **12 м**Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |
|  |  |  |

**Статья 56.** **Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.**

При планировке и застройке поселений необходимо обеспечивать доступность объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения.

При проектировании и реконструкции общественных, жилых и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные для остальных категорий населения, в соответствии со СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Перечень объектов, доступных для инвалидов и других маломобильных групп населения, расчетное число и категория инвалидов, а также группа мобильности групп населения устанавливаются заданием на проектирование. Задания на проектирование объектов социальной инфраструктуры согласовываются в установленном порядке с органами социальной защиты населения Краснодарского края.

К объектам, подлежащим оснащению специальными приспособлениями и оборудованием для свободного передвижения и доступа инвалидов и маломобильных граждан, относятся жилые и административные здания и сооружения; объекты культуры и культурно-зрелищные сооружения (театры, библиотеки, музеи, места отправления религиозных обрядов и другие); объекты и учреждения образования и науки, здравоохранения и социальной защиты населения; объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения (парикмахерские, прачечные, общественные бани, и другие), финансово-банковские учреждения; гостиницы, отели, иные места временного проживания; физкультурно-оздоровительные, спортивные здания и сооружения, места отдыха, парки, сады, лесопарки, пляжи, объекты и сооружения оздоровительного и рекреационного назначения, аллеи и пешеходные дорожки;объекты и сооружения транспортного обслуживания населения, связи и информации: железнодорожные вокзалы, автовокзалы, другие объекты автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, обслуживающие население; станции и остановки всех видов пригородного транспорта; почтово-телеграфные; производственные объекты, объекты малого бизнеса и другие места приложения труда; тротуары, переходы улиц, дорог и магистралей; прилегающие к вышеперечисленным зданиям и сооружениям территории и площади.

Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

- досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда;

- своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и учебном процессе и прочие;

- удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

В проектах должны быть предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории предприятия, комплекса сооружений с учетом требований настоящих Нормативов. Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения, на все время эксплуатации.

**Требования к зданиям, сооружениям и объектам социальной инфраструктуры**

Объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

- визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов;

- телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;

- санитарно-гигиеническими помещениями, доступными для инвалидов и других маломобильных групп населения;

- пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;

- пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог, магистралей и остановок транспорта общего пользования;

- специальными указателями маршрутов движения инвалидов по территории вокзалов, парков и других рекреационных зон;

- пандусами и поручнями у лестниц привокзальных площадей, платформ, остановок маршрутных транспортных средств и мест посадки и высадки пассажиров;

- пандусами при входах в здания, пандусами или подъемными устройствами у лестниц на лифтовых площадках, а также при входах в надземные и подземные переходы улиц, дорог и магистралей.

Размещение специализированных учреждений, предназначенных для медицинского обслуживания и реабилитации инвалидов, и вместимость этих учреждений следует определять по реальной и прогнозируемой потребности в поселении, районах, микрорайонах.

Территориальные центры социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов согласно ГОСТ Р 52495-2005 должны быть следующих типов:

- стационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в условиях круглосуточного пребывания;

- полустационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в условиях пребывания в учреждении в течение определенного времени суток;

- нестационарное учреждение социального обслуживания - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам в нестационарных условиях, без их проживания в указанном учреждении или отделении учреждения;

- учреждение социального обслуживания на дому - учреждение социального обслуживания, обеспечивающее предоставление социальных услуг клиентам по месту проживания.

Здания должны иметь как минимум один вход, приспособленный для маломобильных групп населения, с поверхности земли и из каждого доступного для маломобильных групп населения подземного или надземного перехода, соединенного с этим зданием.

Места обслуживания и постоянного нахождения маломобильных групп населения должны располагаться на минимально возможных расстояниях от эвакуационных выходов из помещений, с этажей и из зданий наружу. Эвакуационные выходы и пути должны проектироваться из не пожароопасных материалов и соответствовать требованиям СНиП 35-01-2001, СНиП 21-01-97\*.

Требования к параметрам проездов и проходов, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц

При проектировании участка здания или комплекса следует соблюдать непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц в здания. Эти пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку коммуникациями и остановками транспорта.

Ограждения участков должны обеспечивать возможность опорного движения маломобильных групп населения через проходы и вдоль них.

Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемым инвалидами, допускается совмещать при соблюдении требований к параметрам путей движения.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок.

В условиях сложившейся застройки при невозможности достижения нормативных параметров ширины пути движения следует предусматривать устройство горизонтальных площадок размером не менее 1,6 x 1,6 м через каждые 60 - 100 м пути для обеспечения возможности разъезда инвалидов на креслах-колясках.

При совмещении на участке путей движения посетителей с проездами для транспорта следует предусматривать ограничительную (латеральную) разметку пешеходных путей на дорогах в соответствии с требованиями правил дорожного движения. Ширина полос движения должна обеспечивать безопасное расхождение людей, в том числе использующих технические средства реабилитации, с автотранспортом. Полосу движения инвалидов на креслах-колясках и механических колясках рекомендуется выделять с левой стороны на полосе пешеходного движения, на участке, пешеходных дорогах, аллеях.

Уклоны пути движения для проезда инвалидов на креслах-колясках не должны превышать:

продольный - 5 процентов;

поперечный - 1 - 2 процента.

При устройстве съездов с тротуара около здания и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 процентов на протяжении не более 10 м.

Высота бордюров по краям пешеходных путей должна быть не менее 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должны превышать 0,04 м.

При невозможности организации отдельного наземного прохода для инвалидов и других маломобильных групп населения подземные и надземные переходы следует оборудовать пандусами и подъемными устройствами.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, следует размещать не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа.

Примечание. На путях движения маломобильных групп населения не допускается применять непрозрачные калитки на навесных петлях двустороннего действия, калитки с вращающимися полотнами, а также турникеты.

Для открытых лестниц на перепадах рельефа рекомендуется принимать ширину проступей не менее 0,4 м, высоту подъемов ступеней - не более 0,12 м. Все ступени наружных лестниц в пределах одного марша должны быть одинаковыми по форме в плане, по размерам ширины проступи и высоты подъема ступеней. Поперечный уклон наружных ступеней должен быть в пределах 1 - 2 процентов.

Лестницы должны дублироваться пандусами, а при необходимости - другими средствами подъема.

Объекты, нижняя кромка которых расположена на высоте от 0,7 до 2,1 м от уровня пешеходного пути, не должны выступать за плоскость вертикальной конструкции более чем на 0,1 м, а при их размещении на отдельно стоящей опоре - не более 0,3 м. При увеличении выступающих размеров пространство под этими объектами необходимо выделять бордюрным камнем, бортиком высотой не менее 0,05 м или ограждениями высотой не менее 0,7 м.

Устройства и оборудование (почтовые ящики, укрытия таксофонов, информационные щиты и прочее), размещаемые на стенах зданий, сооружений или на отдельных конструкциях, а также выступающие элементы и части зданий и сооружений не должны сокращать нормируемое пространство для прохода, а также проезда и маневрирования кресла-коляски.

Таксофоны и другое специализированное оборудование для людей с недостатками зрения должны устанавливаться на горизонтальной плоскости с применением рифленого покрытия или на отдельных плитах высотой до 0,04 м, край которых должен находиться от установленного оборудования на расстоянии 0,7 - 0,8 м. Формы и края подвесного оборудования должны быть скруглены.

На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м, а около учреждений, специализирующихся на лечении спинальных больных, и восстановлении опорно-двигательных функций, - не менее 20 процентов мест.

При наличии на стоянке мест для парковки автомашин, салоны которых приспособлены для перевозки инвалидов на креслах-колясках, ширина боковых подходов к местам стоянки таких машин должна быть не менее 2,5 м.

Места парковки оснащаются знаками, применяемыми в международной практике.

Расстояние от остановок специализированных средств общественного транспорта, перевозящих только инвалидов, до входов в общественные здания не должно превышать 100 м.

Площадки и места отдыха следует размещать смежно вне габаритов путей движения мест отдыха и ожидания.

Площадки и места отдыха должны быть оборудованы устройствами для защиты от перегрева, осадков и постороннего шума (для мест тихого отдыха); информационными указателями.

Для озеленения участков объектов, посещаемых инвалидами и маломобильными группами населения, следует применять не травмирующие древесно-кустарниковые породы.

Следует предусматривать линейную посадку деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения.

Граница озелененных эксплуатируемых площадок, примыкающая к путям пешеходного движения, не должна иметь перепада высот, бордюров, бортовых камней высотой более 0,04 м.

В целях безопасности элементы озеленения не должны закрывать обзор для оценки ситуации на перекрестках, опасных участках, затенять проходы и проезды, сигналы, информационные устройства, ограждения опасных мест, а также иметь выступающие части (кроны, стволы, корни).

**Статья 57. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования.**

*Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными зонами производственных и иных объектов*

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

4. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

*Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных водоохранными зонами*

1. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

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.

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

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 1 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

*Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения*

Зона санитарной охраны (далее-СЗО) организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно - защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Зоны охраны на действующих и проектируемых источниках питьевого водоснабжения устанавливаются согласно ст.43 Водного Кодекса Российской Федерации (от 03.03.06г. № 74 ФЗ) и Федеральному закону от 30.03.1999г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (п. 4 ст. 18). Источниками хозяйственно-питьевого водоснабжения населенных пунктов являются артезианские отдельно стоящие скважины либо водозаборы. Для подземного источника водоснабжения при использовании защищенных подземных вод устанавливается граница 1 пояса охраны (строгого режима) на расстоянии не менее 30 м от скважины.

**Режимы санохраны источников питьевого водоснабжения:**

*Первый пояс – зона строгого режима.*

Запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации водозабора и водопроводных сооружений, в том числе жилых хозяйственных зданий, прокладка трубопроводов различного назначения, проживание людей в этой зоне (в том числе персонала), а также применение ядохимикатов и удобрения.

Кроме того на территории 1-го пояса ЗСО запрещается проживание людей, выпуск стоков, купание, водопой скота, стирка белья, применение для растений пестицидов, органических и минеральных удобрений.

*Второй пояс – зона режима ограничений против бактериального (микробного) загрязнения.*

Следует учитывать:

- все виды строительства разрешаются санитарно-эпидемиологической службой;

- промышленные предприятия, населенные пункты и жилые здания должны быть благоустроены для предохранения почвы и источников водоснабжения от загрязнения, для чего должны предусматриваться: организованное водоснабжение, канализование, устройство водонепроницаемых выгребов, регулирование и организация отвода загрязненных поверхностных стоков, устройство водонепроницаемых полов в корпусах существующих животноводческих ферм;

- хозяйственно-бытовые и производственные сточные воды, выпускаемые в открытые водоемы, входящие во второй пояс ЗСО, должны иметь повышенную степень очистки;

- запрещается загрязнять водоемы и территории сбросом нечистот, мусора, навоза, промышленных отходов и пр.

*Третий пояс – зона режима ограничений от химического загрязнения.*

По 3-ему поясу (равно, как и входящим в его состав 2-ому и 1-ому поясам) предусматриваются следующие мероприятия:

- выявление, ликвидация всех бездействующих, старых или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность загрязнения водоносного горизонта;

- регулирование любого нового строительства и бурения новых скважин при обязательном согласовании местными органами санитарного надзора, геологического контроля и регулирования использования и охране вод;

- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр, могущей привести к загрязнению водоносного горизонта;

- своевременное выполнение мероприятий по санитарной охране поверхностных водотоков, гидравлически связанных с используемым водоносным горизонтом;

- запрещение размещения накопителей промстоков, шламохранилищ, складов ГСМ, складов ядохимикатов и минеральных удобрений, крупных птицефабрик и животноводческих комплексов.

Восстановление и охрана водных объектов и источников питьевого водоснабжения возможны при проведении комплекса мероприятий:

- разработка проектов и организация зон санитарной охраны источников водоснабжения;

- разработка и утверждение схем комплексного использования и охраны водных объектов;

- разработка и установление нормативов допустимого воздействия на водные объекты и целевых показателей качества воды в водных объектах;

- проведение комплекса мероприятий по минимизации антропогенной нагрузки на водные объекты, путем выноса производственных предприятий из водоохранных зон, осуществления мониторинга качества очистки сточных вод, предотвращение несанкционированных сбросов и неочищенных ливнестоков;

- реконструкция существующих очистных сооружений, строительство современных локальных очистных сооружений;

- проведение плановых мероприятий по расчистке водоемов и берегов.

*Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных коридоров транспортных и инженерных коммуникаций*

Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

На земельных участках для строительства, эксплуатации и ремонта объектов систем газоснабжения, устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования таких земельных участков. Владельцы земельных участков, расположенных в указанных зонах при их хозяйственном использовании, не могут строить какие бы то ни было здания, строения, сооружения в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией - собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией; такие владельцы не имеют права чинить препятствия организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса;

Размещение в пределах придорожных полос объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) объекты не должны ухудшать видимость на федеральной автомобильной дороге и другие условия безопасности дорожного движения и эксплуатации этой автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений, а также создавать угрозу безопасности населения;

б) выбор места размещения объектов должны соблюдаться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

в) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог;

3) размещение объектов дорожного сервиса в пределах придорожных полос должно производиться в соответствии с нормами проектирования и строительства этих объектов, а также планами и генеральными схемами их размещения, утвержденными Федеральной дорожной службой России по согласованию с Главным управлением Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления;

4) размещение инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос допускается только по согласованию с дорожной службой, на которую возложено управление автомобильными дорогами.

*Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия*

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

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

2. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

3. Характер использования территории достопримечательного места, ограничения на использование данной территории и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места определяются краевым органом охраны объектов культурного наследия, вносятся в правила застройки и схемы зонирования территорий.

4. Проектирование и проведение работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий, проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объектов, представляющих собой историко-культурную ценность, и объектов культурного наследия осуществляются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

5. Земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ обязан проинформировать краевой орган охраны объектов культурного наследия об обнаруженном объекте.

6. Работы, указанные в пункте 5 настоящей статьи, а также работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, нарушить его целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком и исполнителем работ после получения письменного предписания краевого органа охраны объектов культурного наследия либо федерального органа охраны объектов культурного наследия.

7. После принятия мер по ликвидации опасности разрушения обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, или после устранения угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, по предписанию которого работы были приостановлены.

*Описание ограничений в зонах чрезвычайных ситуаций на водных объектах (затопление).*

1. В соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды и законодательством по защите населения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера зонами экологического бедствия, зонами чрезвычайных ситуаций могут объявляться водные объекты и речные бассейны, в которых в результате техногенных и природных явлений происходят изменения, представляющие угрозу здоровью или жизни человека, объектам животного и растительного мира, другим объектам окружающей среды.

2. Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со статьями 24 - 27 Водного Кодекса Российской Федерации.

3. Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

4. На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

*Комплекс защитных мероприятий от затопления.*

Кроме гидроизоляции фундаментов сооружений, требуется организация водоотлива из строительных котлованов и траншей. На большинстве строительных площадок требуется искусственное повышение территории (отсыпка) на 2 и более метров.

Из защитных мероприятий необходимо предусмотреть спрямление и укрепление бортов и днищ русел рек, на наиболее активно размываемых участках и предусмотреть, как минимум, обязательное обвалование русел рек. Мероприятия проводить в соответствии с требованиями технических регламентов.

При выборе фундаментов зданий и сооружений в областях развития глинистых отложений, следует учитывать сильные колебания уровня грунтовых вод и связанные с этим изменения характеристик глинистых оснований ведущих к деформациям сооружений. В связи с вышеизложенным при строительстве рекомендуется устройство фундаментов на свайных основаниях, размещение на первом и цокольных этажах нежилых помещений, обязательное страхование имущества.