# 

# УТВЕРЖДЕНЫ:

Решением Совета

Южского муниципального района

от 16.02.2018 г. № 20

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Мугреево-Никольского сельского поселения Южского муниципального района**

Южский муниципальный район

2018

**Введение**

Правила землепользования и застройки Мугреево-Никольского сельского поселения (далее – Правила) - являются нормативным правовым актом Южского муниципального района, имеют юридическую силу,обязательныдляисполнения всеми государственными органами и органами местного самоуправления, органами надзора и контроля, владельцами недвижимости, инвесторами, застройщиками, заказчиками, подрядчиками. Действуют в пределах административных границ Мугреево-Никольского сельского поселения. Являются основанием для разрешения споров в судебном порядке.

Настоящие Правила регулируют отношения в области использования и строительного освоения земельных участков и иных объектов недвижимости, разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ивановской области, Уставом Южского муниципального района.

В основе градостроительного зонирования, заложенного в Правилах, лежит разделение земель в границах Мугреево-Никольского сельского поселения на определенное число территориальных зон с фиксированными границами. В Правилах для всех территориальных зон и, соответственно, для каждого земельного участка, расположенного в этих зонах, устанавливаются градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости, а также виды разрешенного использования объектов недвижимости и земельных участков.

**Настоящие Правила состоят из четырех частей:**

Часть 1 – определяет порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений. Часть 1 содержит 29 статей (ст. 1- ст. 29)

Часть 2 - содержит карты (картографический материал) градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории. Часть 2 состоит из 3 статей (ст. 30- ст.32)

Часть 3 – описывает устанавливаемые градостроительные регламенты. Часть 3 состоит из 3 статей (ст. 33- ст.35)

Часть 4 – описывает назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты. Часть 4 состоит из 1 статьи (ст. 36).

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Мугреево-Никольского сельского поселения Южского муниципального района**

**Часть 1.**

**ПОРЯДОК**

**ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Содержание части 1:**

## Глава 1. Общие положения......................................................................................6

### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах........................................6

### Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил...............................14

### Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение................................26

### Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке................................................................................................................... 21

### Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Мугреево-Никольского сельского поселения, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории....................................22

### Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам..............22

### Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.................................................................................23

## Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления...................................................................24

### Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку .................................................24

### Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке сельских поселений Южского муниципального района..........................................................................26

### Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления Южского муниципального района в части обеспечения применения Правил….................30

## Статья 11. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства…………...……31

**Глава 3. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам**……………………………………………...…………….31

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования…………...…………………………………………………….……31

Статья 13. Изменение видов разрешённого использования……..………...…….32

## Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления………….............................32

### Статья 14. Назначение и виды документации по планировке территории. Проекты планировки территории. Проекты межевания территории...................32

14. 1. Проект планировки территории.....................................................................33

14. 2. Проекты межевания территорий..................................................................34

Статья 15. Градостроительные планы земельных участков..............................35 **Глава 5. Положение о проведении публичные слушаний по вопросам землепользования и застройки**…….....................................................................35

Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки….............................................................................35

Статья 17. Порядок проведения публичных слушаний.........................................38

Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.............................................................................39

Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории..............................................................41

Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости............................................................................................................43

Статья 21. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.............................................................................................................47

1. **Глава 6. Положение о внесении изменений в настоящие Правила**...............50
2. Статья 22. Порядок внесения изменений в настоящие Правила…..……………50

## Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки…………………………………………………...………………………53

Статья 23. Условия установления публичных сервитутов....................................53

### Статья 24. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости..........................53

### Статья 25. Подготовка проектной документации..................................................55

### Статья 26. Выдача разрешений на строительство..................................................58

Статья 27. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.............................................................................................................59

Статья 28. Контроль за использованием объектов недвижимости.......................59

### Статья 29. Ответственность за нарушения Правил................................................60

**ЧАСТЬ 1.**

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## Глава 1. Общие положения

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

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

**акт приемки** **объекта капитального строительства** – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

**береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;

**водные объекты общего пользования** - поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являютсяобщедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом РФ. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования **(береговая полоса)** предназначается для общего пользования;

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

**вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

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

**градорегулирование** – регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей недвижимости (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

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

**градостроительная документация –** комплекс документов:   
- о градостроительном планировании развития территории поселения, о застройке территории (генеральный план поселения, проект планировки, проект межевания);

**градостроительная подготовка территорий и земельных участков –** деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретённых) земельных участках;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, выдаваемый в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

**градостроительные регламенты** - 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;

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

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, 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;

**зоны охраны объектов культурного наследия** – устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории:

***охранная зона***- территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

***зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности*** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

***зона охраняемого природного ландшафта*** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

**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;

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

**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 Мугреево-Никольского сельского поселения;

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

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

**коэффициент использования земельного участка** – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка.

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

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

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

**линейные объекты** – объекты инженерно-технического обеспечения транспорта, связи, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, характеризующиеся линейно протяженной конфигурацией, длина которых несоизмеримо превышает геометрические параметры своего поперечного сечения (ширину, высоту, диаметр);

**линейные транспортные объекты** – аллеи, набережные, мосты, переулки, площади, проезды, просеки, тупики, улично-дорожная сеть и пр.;

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

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

**объекты культурного наследия (памятники истории и культуры)** - объекты недвижимогоимущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры,декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и инымипредметами материальной культуры, возникшие в результате историческихсобытий, представляющие собой ценность с точки зрения истории,археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники,эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиесясвидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры:

***памятники*** - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

***ансамбли*** - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

***достопримечательные места*** - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

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

**основные виды разрешённого использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**особо охраняемые природные** территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей;

**подзона территориальной зоны (подзона**) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**проектная документация** – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**процент застройки участка** - элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, 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 общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ивановской области;

**разрешенное использование** **недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – 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 и проектной документации;

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

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

**санитарно-защитная зона** - обязательный элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, а также санитарными нормами и правилами. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам. Гигиенические требования к размеру, организации и благоустройству санитарно-защитных зон, а также основания к их пересмотру устанавливаются санитарно-эпидемиологическими правилами в зависимости от санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов.

**строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

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

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

**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);

**участок градостроительного зонирования** – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон);

**условно разрешённые виды использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

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

**элемент планировочной структуры** – квартал, микрорайон, район, улично-дорожная сеть и др.

**этажность здания** - число этажей здания, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации вводят в Мугреево-Никольском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании 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, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; проведения мероприятий связанных с сохранностью объектов культурного наследия; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

* создание условий для устойчивого развития Мугреево-Никольского сельского поселения, реализации планов и программ развития сельского поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территорий Мугреево-Никольского сельского поселения;
* обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;
* создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
* обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний установленных случаях;
* обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность:

* по проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов, а также регламентов для зон охраны объектов культурного наследия;
* по изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана Мугреево-Никольского сельского поселения);
* по подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
* по внесению изменений в настоящие Правила;
* по выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
* по контролю над использованием и строительными изменениями недвижимости в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

* с техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
* с иными нормативными правовыми актами Южского муниципального района по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из частей 1,2,3 и 4.

### Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план Мугреево-Никольского сельского поселения, документацией по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия. Данные территории регламентируются градостроительными регламентами для зон охраны объектов культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* занятые линейными объектами, решения, об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются:**

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

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

2. На картах в части 2 настоящих Правил выделены:

* территориальные зоны;
* зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

б) зоны ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

3. На **Карте градостроительного зонирования** территории Мугреево-Никольского сельского поселения (статья 30) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

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

Границы территориальных зон, отраженные на Карте градостроительного зонирования могут уточняться по фактическим границам земельных участков.

Границы территориальных зон на Карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода для коммуникаций;
* границам населенных пунктов, входящих в состав Мугреево-Никольского сельского поселения;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

4. На **Карте зон ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия** (статья 31) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения утвержденного Проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон (при наличии таких решений, принятых в установленном порядке). Границы зон охраны должны уточняться проектом зон охраны для каждого объекта культурного наследия или групп памятников.

В настоящие Правила включается описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, определяемых Проектами зон охраны объектов культурного наследия, иными документами, после их утверждения в соответствии с Федеральными законами. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся:

* сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;
* требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия (статья 31) применяются градостроительные регламенты, изложение которых включается в настоящие Правила.

5. На **Карте зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности** (статья 32) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование объектов недвижимости в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в настоящих Правилах.

6. К объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статей 31, 32, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в настоящих Правилах.

7. Для каждого объекта недвижимости, расположенного в границах Мугреево-Никольского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

* градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;
* ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
* ограничениям по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности - в случаях, когда объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;
* условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в настоящих Правилах, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации). Данный порядок не распространяется на деятельность на объектах культурного наследия.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Южского муниципального района.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

* при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемое в порядке, установленном статьей 26 настоящих Правил и Градостроительным кодексом РФ;
* при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в администрацию Южского муниципального района, которая в установленном порядке предоставляет письменный ответ о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;
* собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию.

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

* размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);
* предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
* максимальный процент застройки участков;
* максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков);
* иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения могут устанавливаться индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения.

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, водоотведения, средства связи и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

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

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

Администрация Южского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

* обнародования настоящих Правил;
* размещения настоящих Правил на официальном сайте администрации Южского муниципального района в сети «Интернет»;
* создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Мугреево-Никольского сельского поселения администрации Южского муниципального района, иных органах и организациях, уполномоченных в области регулирования землепользования и застройки;
* обеспечение возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) и в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района, ведение и состав которой определяются в соответствии с законодательством.

### Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану Мугреево-Никольского сельского поселения, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории

1. Со дня введения в действие настоящих Правил, Генеральный план Мугреево-Никольского сельского поселения (далее – Генеральный план), а также документация по планировке территории, ранее утвержденная в установленном порядке, действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Ивановской области, Южского муниципального района) применительно к территории Мугреево-Никольского сельского поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Ивановской области, Южского муниципального района, Мугреево-Никольского сельского поселения) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы или такую документацию.

3. После введения в действие настоящих Правил администрация Южского муниципального района вправе принимать решения о:

* подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план с учетом 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 документации по 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, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

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

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

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

* имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон в настоящих Правилах;
* имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон в настоящих Правилах, но расположены в санитарно-защитных зонах или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с настоящими Правилами;
* 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 земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.
* располагаются в зоне охраны объектов культурного наследия и являются дисгармоничными элементами в данной среде.

4. Использование объектов недвижимости, определенных частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами Южского муниципального района.

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

1. Объекты недвижимости, указанные в частях 3, 4 статьи 6, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленным федеральными законами и настоящими Правилами, а также охранными обязательствами (если объект недвижимости – объект культурного наследия).

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, 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 капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 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 вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного 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 таких 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.

Изменение несоответствующего вида использования недвижимости на иной несоответствующий вид использования не допускается.

## Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

### Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

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

* участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
* обращаются в администрацию Южского муниципального района с заявлениями о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;
* являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;
* являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;
* осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

* возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду;
* переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;
* иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

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

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

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

### Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке сельских поселений Южского муниципального района

1. Комиссия по землепользованию и застройке сельских поселений Южского муниципального района (далее — Комиссия) является совещательным органом при Администрации Южского муниципального района, созданным для организации мероприятий, необходимых для осуществления контроля за подготовкой проектов по внесению изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений Южского муниципального района, проектов местных нормативов градостроительного проектирования сельских поселений Южского муниципального района, проектов документации по планировке территории организациями, привлекаемыми на основании муниципального контракта, заключаемого в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд, а также для подготовки рекомендаций Главе Южского муниципального района о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ивановской области, органов местного самоуправления Южского муниципального района, а также настоящим Положением.

3. Комиссия по землепользованию и застройке:

3.1. Осуществляет контроль за подготовкой проектов по внесению изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений Южского муниципального района, проектов местных нормативов градостроительного проектирования сельских поселений Южского муниципального района, проектов документации по планировке территории.

3.2. Рассматривает предложения заинтересованных лиц по внесению изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений Южского муниципального района, местные нормативы градостроительного проектирования сельских поселений Южского муниципального района, документацию по планировке территории.

3.3. Представляет проекты по внесению изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений Южского муниципального района, проекты местных нормативов градостроительного проектирования сельских поселений Южского муниципального района, проекты документации по планировке территории на проверку в заинтересованные структурные подразделения администрации Южского муниципального района на соответствие требованиям технических регламентов и иных нормативно-правовых актов.

3.4. По результатам проверки, Комиссия, на основании постановления Администрации Южского муниципального района проводит в установленном порядке публичные слушания по проектам внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений Южского муниципального района, проектам документации по планировке территории, либо возвращает вышеуказанные проекты на доработку (в случае обнаружения несоответствий).

По результатам публичных слушаний в случае необходимости Комиссия обеспечивает внесение изменений в проекты документов, указанных в п. 3.4. Далее Комиссия направляет:

- проекты внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений Южского муниципального района Главе Южского муниципального района вместе с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний для дальнейшего представления в Совет Южского муниципального района на утверждение;

- проекты документации по планировке территории сельских поселений Южского муниципального района Главе Южского муниципального района на утверждение.

3.5. Комиссия обеспечивает последовательность мероприятий по утверждению проектов местных нормативов градостроительного проектирования сельских поселений Южского муниципального района в соответствии с главой 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.6. Комиссия также рассматривает предложения о внесении изменений в действующие правила землепользования и застройки сельских поселений Южского муниципального района в связи:

1. с внесением изменений в Генеральные планы сельских поселений Южского муниципального района;
2. изменением границ территориальных зон;
3. изменением градостроительных регламентов;
4. а также в связи с обращениями физических и юридических лиц о предоставлении земельных участков под строительство или изменении видов использования недвижимости в случаях необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.7. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки согласно п. 4 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ 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 его Главе Южского муниципального района.

3.8. Проводит в установленном порядке публичные слушания согласно статьям 39, 40 Градостроительного кодекса РФ: в случаях необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.9. На основании заключения о результатах публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Южского муниципального района для принятия решения.

3.10. Организует подготовку предложений о внесении изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений Южского муниципального района, проекты местных нормативов градостроительного проектирования сельских поселений Южского муниципального района, проекты документации по планировке территории.

4. Комиссия при выполнении возложенных на нее обязанностей вправе:

4.1. Привлекать к работе Комиссии независимых экспертов, соответствующих специалистов структурных подразделений Администрации Южского муниципального района, предприятий, государственных органов контроля и надзора, представителей общественных организаций, территориальных общественных самоуправлений.

4.2. Создавать при необходимости рабочие группы для выработки согласованных решений по вопросам, относящимся к компетенции Комиссии.

4.3. Приглашать на заседания Комиссии и заслушивать сообщения всех заинтересованных лиц по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии.

4.4. Запрашивать и получать от структурных подразделений Администрации Южского муниципального района, органов государственного контроля и надзора, заказчиков представления официальных заключений, иных материалов, необходимых для деятельности Комиссии.

5. Организация и порядок деятельности Комиссии:

5.1. Председатель и состав комиссии утверждаются постановлением Администрации Южского муниципального района.

5.2. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в форме публичных слушаний и с учетом необходимости рассмотрения возникающих вопросов.

5.3. Периодичность заседаний Комиссии определяется председателем Комиссии по мере поступления заявлений.

5.4. Заявления заинтересованных лиц на имя председателя Комиссии о внесении изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений Южского муниципального района, местные нормативы градостроительного проектирования сельских поселений Южского муниципального района, документацию по планировке территории, а также на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или на получение разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства поступают в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности направляет поданные заявки с необходимым пакетом документов в Комиссию.

5.5. Проведение заседаний Комиссии осуществляет председатель Комиссии. При отсутствии председателя заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем.

5.6. Повестка дня и вся необходимая документация доводятся до членов Комиссии за 7 дней до дня заседания.

5.7. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или иным образом заинтересован в принятии решения.

5.8. Комиссия правомочна принимать решения, если на заседании присутствует не менее двух третей от общего числа ее членов.

5.9. Решения по вопросам, рассматриваемым Комиссией, принимаются простым большинством голосов. При равном количестве голосов принятым считается решение, за которое проголосовал председатель.

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

6. Состав и порядок формирования Комиссии:

6.1. В состав Комиссии входят представители структурных подразделений Администрации Южского муниципального района. В состав Комиссии, по мере необходимости, могут включаться депутаты Совета Южского муниципального района, Главы сельских поселений (по согласованию).

6.2. Совет Южского муниципального района определяет персональный состав депутатов, включаемый в состав Комиссии.

6.3. В состав Комиссии по согласованию могут включаться представители органов государственного контроля и надзора.

### Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления Южского муниципального района в части обеспечения применения Правил

1. Полномочия органов местного самоуправления Мугреево-Никольского сельского поселения в части утверждения, подготовки и обеспечения применения Правил с 01.01.2017г. отнесены к вопросам местного значения Южского муниципального района (в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

2. Применение настоящих Правил осуществляет уполномоченный администрацией Южского муниципального района орган (далее - орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности).

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, по вопросам применения настоящих Правил осуществляет следующие полномочия:

* участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;
* выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* разработка и утверждение градостроительных планов земельных участков и оформленных в виде отдельного документа;
* предоставление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами;
* ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
* обеспечение предоставления заинтересованным лицам информации, содержащейся в настоящих Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
* другие обязанности, выполняемые в соответствии с Положением об органе, уполномоченном в области градостроительной деятельности, а также связанные с применением настоящих Правил.

4. Совет Южского муниципального района, как представительный орган, участвует в регулировании вопросов землепользования и застройки в соответствии с Уставом. Согласно Устава Южского муниципального района, основные вопросы местного значения рассматриваются на заседаниях Совета. К ним, в частности, относится утверждение Правил землепользования и застройки сельских поселений Южского муниципального района.

## Статья 11. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставляемых заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории, в границах которой расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);

- выноса границ земельного участка на местность.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств бюджета администрации муниципального образования либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам на земельные участки из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

**Глава 3. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам.**

**Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее- разрешение на условно разрешенный вид использования), осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе сельского поселения.

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

**Статья 13. Изменение видов разрешённого использования.**

1. Право на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования, реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими ПЗЗ.

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

## Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

### Статья 14. Назначение и виды документации по планировке территории. Проекты планировки территории. Проекты межевания территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ивановской области, Положением о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Южского муниципального района.

2. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделении элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

5. Мероприятия по землепользованию, реконструкции, застройке и благоустройству застроенных территорий определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Южского муниципального района.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания и градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

7. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьей 45 и 46 Градостроительного кодекса РФ.

**14. 1. Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

* красные линии;
* линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
* границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
* границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

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

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

* схему расположения элемента планировочной структуры.
* схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
* схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;
* схему границ территорий объектов культурного наследия;
* схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
* схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
* иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

* определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
* защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
* иных вопросов планировки территории.

**14. 2. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

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

4. 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.

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

* красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
* линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
* границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
* границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
* границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
* границы территорий объектов культурного наследия;
* границы зон с особыми условиями использования территорий;
* границы зон действия публичных сервитутов.

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

### Статья 15. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется статьей 57.3 Градостроительного кодекса РФ. Форма ГПЗУ устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом.

3. ГПЗУ готовится специалистами администрации Южского муниципального района, уполномоченными в области архитектуры и градостроительства.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче ГПЗУ.

5. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в указанных целях не допускается.

### Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

### Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

* утверждения Генерального плана Мугреево-Никольского сельского поселения, внесения в него изменений;
* утверждения настоящих Правил, внесения в них изменений;
* утверждения документации по планировке территории, предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) утверждения проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) утверждения проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) утверждения проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома.

* принятия решений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;
* принятия решений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;
* проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Южского муниципального района, настоящими Правилами.

3. Органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, является Комиссия по землепользованию и застройке сельских поселений Южского муниципального района.

4. Комиссия, перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования Ивановской области.

5. При отсутствии положительного заключения, указанного в части 4 настоящей статьи, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

* соответствие подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;
* подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Южского муниципального района в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях и другие не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. **Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.**

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

* не менее двух и не более четырех месяцев со дня обнародования и размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте администрации Южского муниципального района в сети «Интернет» до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний – в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила;
* не более одного месяца со дня обнародования и размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте администрации Южского муниципального района в сети «Интернет» до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний – в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны;
* не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня обнародования и размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Южского муниципального района в сети «Интернет» до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний – в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории, проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенных территорий;
* не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на официальном сайте Южского муниципального района в сети «Интернет» – в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

12. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями настоящих Правил.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления Южского муниципального района, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих обсуждения на публичных слушаниях.

### Статья 17. Порядок проведения публичных слушаний

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава Южского муниципального района.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

* тему публичных слушаний;
* срок проведения публичных слушаний;
* дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
* место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
* Наименование органа, уполномоченного в соответствие с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Южского муниципального района и Мугреево-Никольского сельского поселения в сети «Интернет».

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня официального опубликования.

3. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

* о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;
* о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);
* о предмете публичных слушаний.

4. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

5. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

6. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат обнародованию в порядке, установленном Уставом Южского муниципального района для официального обнародования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации Южского муниципального района и Мугреево-Никольского сельского поселения в сети «Интернет».

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подготавливается проект рекомендаций Главе Южского муниципального района.

### Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления Южского муниципального района, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

* подготовку проекта изменений настоящих Правил, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;
* проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), схеме территориального планирования Южского муниципального района, схеме территориального планирования Ивановской области, схеме территориального планирования Российской Федерации перед представлением такого проекта на публичные слушания;
* подготовку заключения на проект о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию;
* подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

3. Комиссия:

* до принятия решения Главой Южского муниципального района о назначении публичных слушаний обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений;
* обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности) на проект предложений, направляемого Главе Южского муниципального района для принятия решения о назначении публичных слушаний.

4. Участниками публичных слушаний попроекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Мугреево-Никольского сельского поселения, правообладатели объектов недвижимости, расположенных в границах Мугреево-Никольского сельского поселения, иные заинтересованные лица.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие 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.

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

* обнародованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;
* комплект материалов проекта о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;
* положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта изменений к обсуждению и утверждению.

6. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его обнародование и размещение на официальном сайте Южского муниципального района в сети «Интернет».

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления Южского муниципального района, Комиссия также:

* обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;
* подготавливает комплект документов и направляет его Главе Южского муниципального района.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

* может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений – в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость;
* подготавливает комплект документов и направляет его Главе Южского муниципального района – в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений.

Указанный комплект материалов содержит:

* положительное заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению указанного проекта в Совет Южского муниципального района с приложением протокола (протоколов) публичных слушаний;
* проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

7. Глава Южского муниципального района с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 6 настоящей статьи, в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

* о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет Южского муниципального района для утверждения;
* об отклонении проекта и направлении его на доработку.

Глава Южского муниципального района направляет в Совет Южского муниципального района:

* постановление Администрации Южского муниципального района о направлении проекта в Совет Южского муниципального района;
* протокол (протоколы) публичных слушаний;
* заключение о результатах публичных слушаний;
* проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Совет Южского муниципального района по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Южского муниципального района, может принять одно из следующих решений:

* утвердить изменения в настоящие Правила;
* отклонить изменения в настоящие Правила и направить на доработку.

8. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

* подлежат обнародованию в порядке, установленном Уставом Южского муниципального района для официального обнародования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации Мугреево-Никольского сельского поселения и Южского муниципального района в сети «Интернет»;
* в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

а) в течение семи дней со дня утверждения направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района и Федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

### Статья 19. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органов самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. 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.

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

4.Участники публичных слушаний по проектам планировки территории и межевания территории вправе представить в администрацию Южского муниципального района свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит официальному обнародованию и размещаются на официальном сайте администрации Южского муниципального района в сети «Интернет»;

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

7. Подготовленная документация 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 направляются Главе Южского муниципального района.

8. Глава Южского муниципального района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой Южского муниципального района с соблюдением процедуры публичных слушаний, установленной настоящими Правилами.

### Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости, могут быть заинтересованные физические и юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

* на соответствующую территорию распространяют свое действие настоящие Правила;
* применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования недвижимости, который запрашивается заявителем.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

* рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;
* сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
* обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются:

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

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости обеспечивается возможность ознакомления с:

* заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 7-12 настоящей статьи.
* заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленные в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

* адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;
* кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;
* правоустанавливающие документы на объекты недвижимости;
* ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

* проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых строений и описание их характеристик - общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей и т.д.; информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов - энергообеспечение, водоснабжение и т.д., документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме – технические условия, предоставленные уполномоченными организациями;
* информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах превышающих допустимые пределы.

Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

12. Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

13. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях, и должно включать:

* положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

* положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или не рационально - о содержании одного из трех вариантов проекта заключения о результатах публичных слушаний в части того, что реализация намерений заявителя:

а) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

б) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как: изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда; изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка; изменение (уточнение) параметров объекта - общая площадь, этажность, открытые пространства, планируемые места парковки автомобилей; показатели планируемой вместимости, мощности объекта, объемы ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов - энергообеспечение, водоснабжение и т.д.;

в) окажет негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются вопросы, установленные в части 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости Комиссия направляет главе Южского муниципального района следующие документы и материалы:

* рекомендации комиссии;

заключение о результатах публичных слушаний, обнародованное и размещенное на официальном сайте администрации Южского муниципального района в сети «Интернет» в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

* протокол (протоколы) публичных слушаний;
* заявление с обосновывающими материалами, обсуждавшееся на публичных слушаниях.

16. Глава Южского муниципального района с учетом предоставленных ему документов, определенных частью 15 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования недвижимости:

* подлежит обнародованию и размещению на официальном сайте администрации Южского муниципального района в сети «Интернет»;
* в соответствии с требованиями части 2 статьи 57, части 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней, со дня принятия, направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней, со дня получения копии документа, размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района.

### Статья 21. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть правообладатели недвижимости, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи может быть реализовано только в случаях, когда:

* применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;
* размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 13 настоящей статьи.

4. Комиссия:

* рассматривает заявления;
* сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
* обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям, в состав которых в обязательном порядке включается заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

5. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

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

6. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

* заявлением правообладателя земельного участка с обосновывающими материалами, представленными в соответствии с требованиями, определенными частями 7-12 настоящей статьи.
* заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление с обосновывающими материалами к нему, составленные в соответствии с требованиями части 13 настоящей статьи.

7. В заявлении и прилагаемых к заявлению материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

* в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
* в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

8. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

9. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

10. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление.

11. Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

* обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;
* проект предложений к градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
* расчеты и обоснование того, что объект выполненный на основании разрешенных отклонений не превысит по объему (площади) аналогичный объект, выполненный без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

12. Заявление содержит обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

13. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях, и должно включать:

* позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

* положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в предоставлении разрешения, решены рационально или не рационально - о содержании проекта заключения о результатах публичных слушаний как основания для подготовки рекомендаций, которые становятся основанием для принятия решения Главой Южского муниципального района. Указывается одна из следующих позиций в части того, что реализация намерений заявителя:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства, реконструкции;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как:

- изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

- изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка;

- изменение (уточнение) параметров объекта - общая площадь, этажность, процент застройки, отступы от границ земельного участка, иные параметры;

в) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, однако, по причине несоразмерного превышения предлагаемого отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются вопросы установленные в части 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия направляет Главе Южского муниципального района документы и материалы, указанные в части 15 статьи 20 настоящих Правил.

16. Глава Южского муниципального района с учетом предоставленных ему документов в течение семи дней принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

18. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

* подлежит обнародованию и размещению на официальном сайте администрации Южского муниципального района в сети «Интернет»;
* в соответствии с требованиями части 2 статьи 57, части 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней, со дня принятия, направлению соответствующих копий в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района;

б) в течение четырнадцати дней, со дня получения копии документа, размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Южского муниципального района.

**Глава 6.** **Положение о внесении изменений в настоящие Правила**

**Статья 22. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) органы местного самоуправления муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

5) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке сельских поселений Южского муниципального района (далее – комиссия).

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в настоящие Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Южского муниципального района.

6. Глава Южского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям. Указанное решение принимается в форме постановления.

7. 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, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации Южского муниципального района и Мугреево-Никольского сельского поселения в сети «Интернет» (при наличии такового), на информационных стендах, установленных в общедоступных местах. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект решения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых по решению Главы Южского муниципального района и в порядке, устанавливаемом Советом Южского муниципального района.

9. 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.

10. 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 Южского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава Южского муниципального района 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 Южского муниципального района или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета Южского муниципального района поселения представляются:

1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) заключение комиссии;

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

13. После утверждения Советом Южского муниципального района изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации Южского муниципального района и Мугреево-Никольского сельского поселения в сети «Интернет» (при наличии такового), на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

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

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации 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, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

### Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

### Статья 23. Условия установления публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления Южского муниципального района вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных 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 природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и нормативными правовыми актами Южского муниципального района.

### Статья 24. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

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

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

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе производить строительные изменения недвижимости. Под строительными изменениями недвижимости понимаются новое строительство, реконструкция, пристройка, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьей 26 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях:

* строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
* строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
* строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
* изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
* капитального ремонта объектов капитального строительства;
* строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр.

Законами и иными нормативными правовыми актами Ивановской области о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов недвижимости, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

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

* выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования установлен настоящими Правилами 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-эпидемиологическойи т.д.).

Право на строительные изменения объектов культурного наследия определяется охранными обязательствами и иной разрешительной документацией, подготовленной в установленном порядке уполномоченными органами по охране объектов культурного наследия.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

### Статья 25. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности.

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

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 26 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 или проекта планировки территории (применительно к линейным объектам).

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 законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

* градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 15 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка, либо проект планировки территории;
* результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
* технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
* 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.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии законодательством о градостроительной деятельности нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которое соответствует 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 разрабатываются (выдаются) организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения.

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:

* 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;
* схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
* архитектурные решения;
* конструктивные и объемно-планировочные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
* проект организации строительства объектов капитального строительства;
* 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);
* перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;
* 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);
* смета на строительство объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
* 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.

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 (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
* результатами инженерных изысканий;
* техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения);
* градостроительными регламентами для зон охраны объектов культурного наследия.

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. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

### Статья 26. Выдача разрешений на строительство

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

2. В отношении объектов капитального строительства на территории Мугреево-Никольского сельского поселения разрешение на строительство выдается органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности (Администрацией Южского муниципального района).

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ивановской области применительно к планируемому строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Порядок и процедуры выдачи разрешения на строительство определяются административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации».

**Статья 27. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством.

2. В отношении объектов капитального строительства на территории Мугреево-Никольского сельского поселения разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности (Администрацией Южского муниципального района).

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта эксплуатацию в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации».

4. 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.

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

6. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

### Статья 28. 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.

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

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

### Статья 29. Ответственность за нарушения Правил

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

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУГРЕЕВО-НИКОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Часть 2.**

**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Содержание части 2**

# Глава 8. Карта градостроительного зонирования Мугреево-Никольского сельского поселения................................................................................................63

# Статья 30. Карта градостроительного зонирования Мугреево-Никольского сельского поселения..................................................................................................63

# Глава 9. Карты зон с особыми условиями использования территории................................................................................................................70

# Статья 31. Карта ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия .....................................................................................................................70

# Статья 32. Карта зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности. ....................................................................72

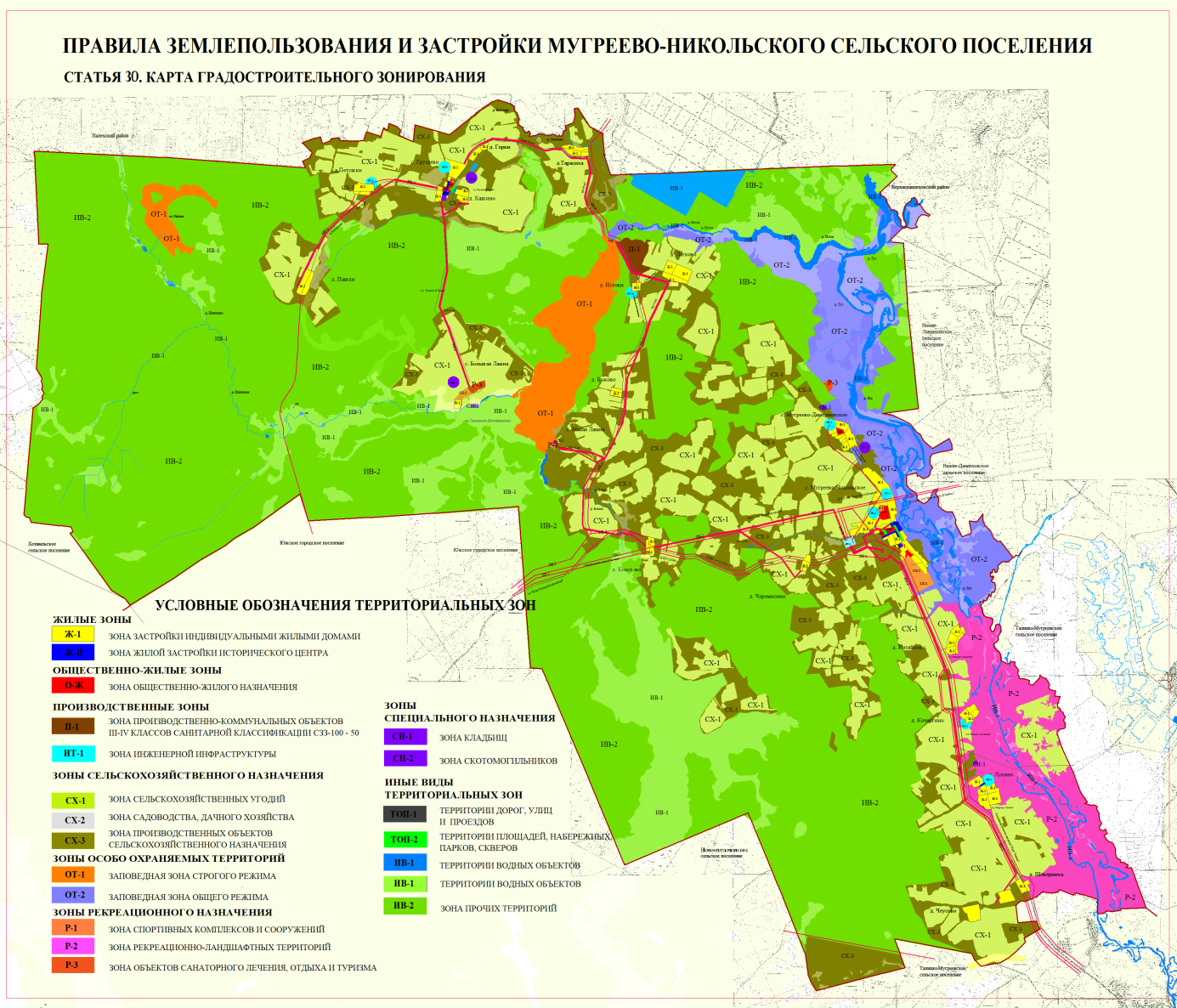
**ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

# Глава 8. Карта градостроительного зонирования Мугреево-Никольского сельского поселения

# Статья 30. Карта градостроительного зонирования Мугреево-Никольского сельского поселения

# Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения (Карта статьи 30):



На карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
|  | **Жилые зоны:** |
| Ж – 1 | Зона индивидуальной жилой застройки |
| Ж - И | Зона жилой застройки исторического центра |
|  | **Общественно-жилые зоны:** |
| О – Ж | Зона общественно-жилого назначения |
|  | **Производственные зоны:** |
| П – 1 | Зона производственно-коммунальных объектов III-IV классов санитарной классификации |
| ИТ – 1 | Зона инженерной инфраструктуры |
|  | **Зоны сельскохозяйственного назначения:** |
| СХ – 1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ – 2 | Зона садоводства, дачного хозяйства |
| СХ – 3 | Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения |
|  | **Зоны особо охраняемых территорий** |
| ОТ – 1 | Заповедная зона строгого режима |
| ОТ – 2 | Заповедная зона общего режима |
|  | **Зоны рекреационного назначения:** |
| Р – 1 | Зона спортивных комплексов и сооружений |
| Р – 2 | Зона рекреационно-ландшафтных территорий |
| Р – 3 | Зона объектов санаторного лечения, отдыха и туризма |
|  | **Зоны специального назначения:** |
| СН – 1 | Зона кладбищ |
| СН – 2 | Зона скотомогильников |
|  | **Иные виды территориальных зон:** |
| ТОП – 1 | Территории дорог, улиц и проездов |
| ТОП – 2 | Территории площадей, набережных, парков, скверов |
| ИВ – 1 | Территории водных объектов |
| ИВ-2 | Зона прочих территорий |

**Жилые зоны:**

**Ж – 1 Зона ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона застройки индивидуальными жилыми домамиЖ-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Ж-И ЗОНА ЖИЛОЙЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА**

Зона Ж-И предназначена для застройки низкой плотности преимущественно жилыми домами в историческом центре. Допускается размещение объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Застройка исторического центра осуществляется с учетом ограничений, определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

**Общественно-жилые зоны:**

**О – Ж. Зона общественно-жилого назначения**

Зона многофункциональной общественной и жилой застройки, обслуживания и деловой активности О-Ж выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций на основе сложившихся типов жилья, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

**Производственные зоны:**

**П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III-IV КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III-IV классов санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

**ИТ–1. Зона инженерной инфраструктуры;**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

**СХ–1. Зона сельскохозяйственных угодий**

Применительно к территориям земель сельскохозяйственного назначения в пределах данной зоны СХ-1 градостроительный регламент не устанавливается, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением (пашни, сады, луга, сенокосы, пастбища, залежи), земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)

**СХ–2. Зона САДОВОДСТВА, ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Зона предназначена для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, а также садовых и дачных участков, огородов с правом возведения строения для сезонного проживания, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**СХ–3. Зона ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для размещения животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий, предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательных станций, ветеринарных учреждений, теплиц и парников, промысловых цехов, материальных складов, транспортных, энергетических и других объектов, связанных с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающих внутренние и внешние связи объектов зоны.

**ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ:**

**ОТ – 1 ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА СТРОГОГО РЕЖИМА**

Зона ОТ-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств, включенных в список особо охраняемых природных территорий.

Виды разрешенного использования и параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зоне устанавливаются применительно к каждому объекту уполномоченными органами в индивидуальном порядке, установленном законодательством об охране и использовании охраняемых природных территорий.

**ОТ – 2 ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА ОБЩЕГО РЕЖИМА**

Зона ОТ-2 выделена в целях обеспечения условий восстановления и сохранения территорий и объектов ценной природной и историко-культурной среды. Зона также обеспечивает условия для сохранения природных комплексов и объектов при строго регулируемом рекреационном и хозяйственном использовании. Режим охраны участков должен быть направлен на сохранение естественного характера сообществ, включающих как типичные (фоновые), так и уникальные комплексы и объекты, отличающиеся высокой степенью уязвимости.

**Зоны рекреационного назначения:**

**Р-1 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ**

Зона Р-2 предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Р–2 Зона рекреационно-ландшафтных территорий**

Зона Р-3 предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Предусмотрен массовый кратковременный отдых вне стационарных рекреационных учреждений, оздоровление, спорт, туризм при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды

Допускается размещение обслуживающих административных и культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений, а также объектов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

**Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА**

Зона Р-4 предназначена для размещения объектов санаторного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

**Зоны специального назначения:**

**СН–1. Зона кладбищ**

Зона предназначена для размещения кладбищ. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**СН–2. Зона СКОТОМОГИЛЬНИКОВ**

Зона предназначена для размещения скотомогильников. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**Иные виды территориальных зон:**

**ТОП–1. Территория ДОРОГ, улиц И ПРОЕЗДОВ**

В территорию ТОП-1 включены дороги, улицы всех категорий и проезды. Границы зоны определяются по красным линиям селитебных и неселитебных районов. Применительно к территориям в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением

**ТОП-2 ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЕЙ, НАБЕРЕЖНЫХ, ПАРКОВ, СКВЕРОВ**

Применительно к территориям в пределах данной зоны ТОП-2, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением

Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

**ИВ-1. Зона водных объектов**

Предназначение зоны ИВ-1 и требования к режиму содержания установлены:

* СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Кодексом, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Ивановской области.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям администрацией Мугреево-Никольского сельского поселения через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

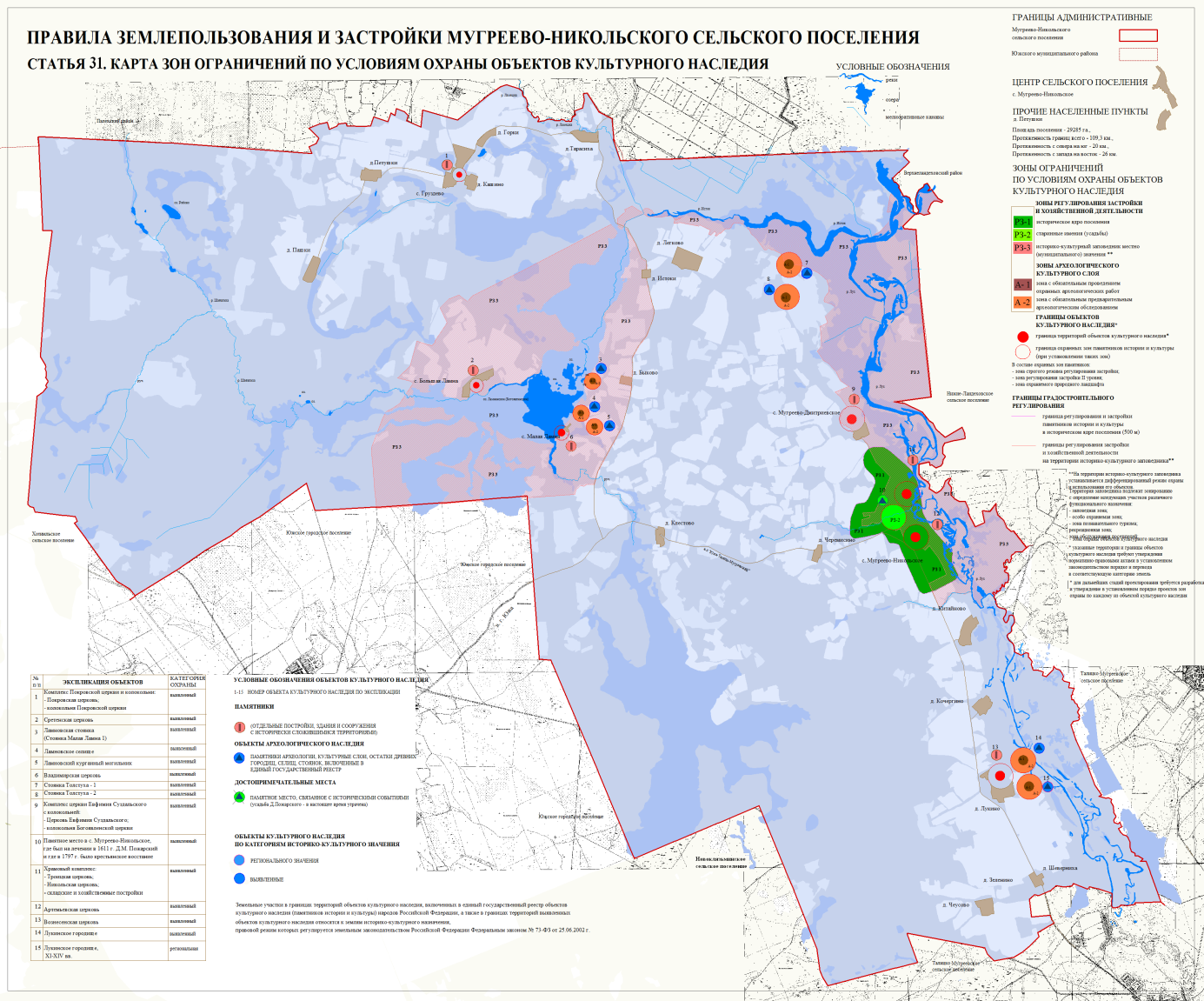
**ИВ-2 ЗОНА ПРОЧИХ ТЕРРИТОРИЙ**

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

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

# Глава 9. Карты зон с особыми условиями использования территории

# Статья 31. Карта ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия



# Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (Карта статьи 31):

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, при установлении таких зон в установленном порядке, и определенных на Карте статьи 31 настоящих Правил.

Данные ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002 г., законодательством Ивановской области об охране объектов культурного наследия;

2) излагаются применительно к:

а) охранной зоне - территории, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

в) зоне охраняемого природного ландшафта - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия.

# Статья 32. Карта зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

# Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделенных на «Карте зон ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности» (Карта статьи 32):

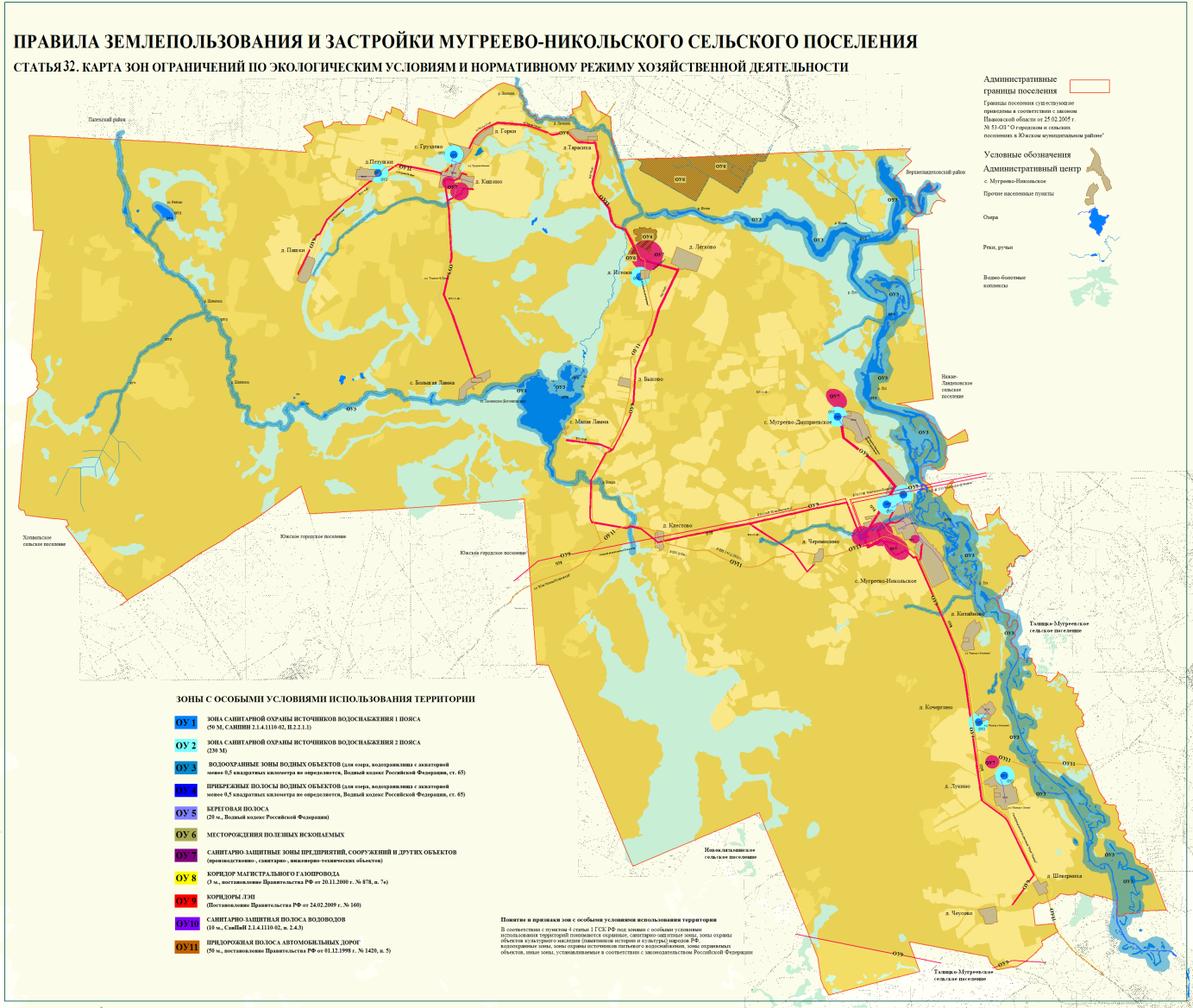


Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| [ОУ-1](#ОУ1) | Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса |
| [ОУ-2](#ОУ2) | Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса |
| [ОУ-3](#ОУ3) | Водоохранные зоны водных объектов |
| [ОУ-4](#ОУ4) | Прибрежные полосы водных объектов |
| [ОУ-5](#ОУ5) | Береговые полосы водных объектов |
| [ОУ-6](#ОУ6) | Месторождения полезных ископаемых |
| [ОУ-7](#ОУ7) | Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов) |
| [ОУ-8](#ОУ8) | Коридоры магистральных газопроводов |
| [ОУ-9](#ОУ9) | Коридоры ЛЭП |
| [ОУ-10](#ОУ10) | Санитарно-защитная полоса водоводов |
| [ОУ-11](#ОУ11) | Придорожная полоса автомобильных дорог |

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 32 настоящих Правил, осуществляется в соответствии видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными настоящими Правилами с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

**ОУ-1**    **ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА**

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

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

Размер зоны ОУ-1 может корректироваться по результатам разработки специального проекта.

**ОУ-2**    **ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II – ПОЯСА**

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

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

**ОУ-3**    **ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

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

СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

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

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»

**ОУ-4    ПРИБРЕЖНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

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

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

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

**ОУ-5    БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

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

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**ОУ-6    МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ**

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

СНиП 2.07.01-89\*, п.9.2\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

**ОУ-7    САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, инженерно-технических объектов)**

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

СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»

**ОУ-8   КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ**

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

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

**ОУ-9    КОРИДОРЫ ЛЭП**

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

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

**ОУ-10 Санитарно-защитная полоса водоводов**

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

**ОУ-11 ПРИДОРОЖНЫЕ ПОЛОСЫ автомобильных дорог**

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

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУГРЕЕВО-НИКОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Часть 3**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Часть 4**

**НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Содержание частей 3 и 4**

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости…………………………….….78

### Статья 33. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства…………………………………………………………………..…...78

Статья 33.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны………………..……79

Статья 33.2 Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны...…...84

Статья 33.3 Градостроительные регламенты. Производственные зоны……..…86

Статья 33.4 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения……………....……..................................................................................89

Статья 33.5 Градостроительные регламенты.

Зоны особо охраняемых территорий …………………………………….…..…..93

Статья 33.6 Градостроительные регламенты.

Зоны рекреационного назначения…………………………………………………94

Статья 33.7 Градостроительные регламенты.

Зоны специального назначения…………………………………………….……...99

Статья 33.8 Градостроительные регламенты. Иные виды территориальных зон……………………………………………………………………………...…..101

Статья 33.9. Общие положения в отношении градостроительных регламентов………………………………………………………………………..103

**Глава 11. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий…………………………………….....104**

Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)……………………….........………104

### Статья 35. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности…………..…………….109

### ЧАСТЬ 4. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 36. Назначение основных территорий общего пользования и иных территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты. ……………………………………….………..115

# Приложение 1. Общие требования в части озеленения территории земельных участков..............................................................................................118

**ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## Глава 10. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

### Статья 33. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. На карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения выделены территориальные зоны в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
|  | **Жилые зоны:** |
| Ж - 1 | Зона индивидуальной жилой застройки |
| Ж - И | Зона жилой застройки исторического центра |
|  | **Общественно-жилые зоны:** |
| О - Ж | Зона общественно-жилого назначения |
|  | **Производственные зоны:** |
| П - 1 | Зона производственно-коммунальных объектов III- IV классов санитарной классификации |
| ИТ - 1 | Зона инженерной инфраструктуры |
|  | **Зоны сельскохозяйственного назначения:** |
| СХ - 1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ - 2 | Зона садоводства, дачного хозяйства |
| СХ - 3 | Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения |
|  | **Зоны особо охраняемых территорий** |
| ОТ - 1 | Заповедная зона строгого режима |
| ОТ - 2 | Заповедная зона общего режима |
|  | **Зоны рекреационного назначения:** |
| Р - 1 | Зона спортивных комплексов и сооружений |
| Р - 2 | Зона рекреационно-ландшафтных территорий |
| Р - 3 | Зона объектов санаторного лечения, отдыха и туризма |
|  | **Зоны специального назначения:** |
| СН - 1 | Зона кладбищ |
| СН - 2 | Зона скотомогильников |
|  | **Иные виды территориальных зон:** |
|  |  |
| ТОП - 1 | Территории дорог, улиц и проездов |
| ТОП - 2 | Территории площадей, набережных, парков, скверов |
| ИВ - 1 | Территории водных объектов |
| ИВ-2 | Зона прочих территорий |

3. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Статья 33.1 Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

**Ж–1 Зона ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона индивидуальной жилой застройкиЖ-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| Общежития | 3.2.4 |
| Здравоохранение | 3.4 |
| Образование и просвещение | 3.5 |
| Религиозное использование | 3.7 |
| Общественное управление | 3.8 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Спорт | 5.1 |
| Энергетика | 6.7 |
| Связь | 6.8 |
| Склады | 6.9 |
| Складские площадки | 6.9.1 |
| Ведение огородничества | 13.1 |
| Ведение садоводства | 13.2 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Социальное обслуживание | 3.2 |
| Деловое управление | 4.1 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| Запас | 12.3 |
| Земельные участки общего назначения | 13.0 |

**Условно разрешенные виды использования**

|  |  |
| --- | --- |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Приюты для животных | 3.10.2 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| Развлечения | 4.8 |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |
| Охота и рыбалка | 5.3 |
| Пищевая промышленность | 6.4 |
| Строительная промышленность | 6.6 |
| Научно-производственная деятельность | 6.12 |
| Транспорт | 7.0 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Курортная деятельность | 9.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от основных зданий и сооружений до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от основных зданий и сооружений до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от вспомогательных зданий и сооружений до красной линии проездов | м | 5 |
| 4 | Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка | м | 3 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 7 | Минимальное расстояние от границ земельного участка до:   * основного строения * хозяйственных и прочих строений * открытой стоянки * отдельно стоящего гаража * построек для содержания скота * построек для хранения инвентаря, навесов * пасеки * стволов высокорослых деревьев * стволов низкорослых деревьев * кустарников | м | 3  1  1  1  4  1  2  4  2  1 |
| 8 | Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» |  |  |
| 9 | Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства  Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства  Минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства  Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства | м2  м2  м2  м2 | 400  2500  400  2500 |
| 10 | Минимальная площадь земельного участка индивидуального жилого дома в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях | м2 | 400 |
| 11 | Максимальный процент застройки земельного участка для индивидуального жилого дома | % | 60 |
| 12 | Максимальный процент застройки земельного участка для блокированного жилого дома | % | 65 |
| 13 | Максимальный процент застройки земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства | % | 25 |

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

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

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений дома:

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

Предельные размеры земельных участков по уличному фронту:

- для существующей застройки: по фактическим размерам;

- для нового строительства: минимальный размер – 25 м; максимальный размер – 40 м.

Для всех основных строений количество надземных этажей — 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков.

Ограждения должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,5 м. Не допускается устройство ограждения из сплошного, в том числе светопрозрачного (стекло, оргстекло, поликарбонат и др.), материала. Характер ограждения и его высота должны быть единообразными то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

**ЖИ ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА**

Зона Ж-И предназначена для застройки низкой плотности преимущественно жилыми домами в историческом центре. Допускается размещение объектов социального и культурно – бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| Жилая застройка | 2.0 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Социальное обслуживание | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Здравоохранение | 3.4 |
| Амбулаторнополиклиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Образование и просвещение | 3.5 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Культурное развитие | 3.6 |
| Религиозное использование | 3.7 |
| Деловое управление | 4.1 |
| Рынки | 4.3 |
| Магазины | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Спорт | 5.1 |
| Связь | 6.8 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Запас | 12.3 |
| Земельные участки общего назначения | 13.0 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| Общественное управление | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Приюты для животных | 3.10.2 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| Развлечения | 4.8 |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Выставочноярмарочная деятельность | 4.10 |
| Склады | 6.9 |
| Складские площадки | 6.9.1 |
| Транспорт | 7.0 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | 8.4 |
| Курортная деятельность | 9.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |

**Условно разрешенные виды использования**

|  |  |
| --- | --- |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Приюты для животных | 3.10.2 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| Развлечения | 4.8 |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |
| Охота и рыбалка | 5.3 |
| Пищевая промышленность | 6.4 |
| Строительная промышленность | 6.6 |
| Научно-производственная деятельность | 6.12 |
| Транспорт | 7.0 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Курортная деятельность | 9.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:**

На территориях застройки исторического центра параметры строительных изменений недвижимости принимаются индивидуально для исторического центра с учетом регламентов статьи 31 «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия». Этажность застройки принимать не выше существующей, с сохранением стилистики и локального масштаба существующей исторической застройки.

Предельная этажность застройки зоны – 2 этажа с мансардой.

Размещаемые в пределах зоны группы сараев должны содержать не более 20 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы размещать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее указанных в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Количество блоков группы сараев | Расстояние, м |
| до 2 | 15 |
| свыше 2 до 8 | 25 |
| свыше 8 до 20 | 50 |

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2. Расстояния между группами сараев принимаются в соответствии с противопожарными требованиями.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Для всех хозяйственных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли — не более 7 м.

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия | м | - |
| 2 | Минимальный отступ зданий от красной линии улиц | м | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов |  |  |
| 4 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 1-2 этажа | м | 15 |
| 5 | Минимальное расстояние между торцами зданий высотой 1-2 этажа с окнами из жилых комнат | м | 10 |
| 6 | Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) | м | 10,5+n |
| 7 | Минимальная глубина заднего двора | м | 10 |
| 8 | Минимальная ширина бокового двора | м | 4 |
| 9 | Минимальные разрывы между стенами жилых домов без окон из жилых комнат | м | 8 |
| 10 | Максимальная высота здания | м | 14 |
| 11 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 12 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 13 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |
| 14 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка | м2 | 400/2500 |

**Прочие параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости (для блокированных жилых домов 1-2 этажа с придомовыми земельными участками):**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от здания до красной линии проездов | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от здания до границы соседнего участка | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 4 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние от границ земельного участка:   * до основного строения * до хозяйственных и прочих строений * до открытой стоянки * до отдельно стоящего гаража | м | 3  1  1  1 |
| 6 | Минимальная/максимальная площадь земельного участка | м2 | 400/2500 |
| 7 | Максимальная высота здания | м | 14 |
| 8 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 60 |

**Статья 33.2 Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны**

**О – Ж. Зона общественно-жилого назначения**

Зона многофункциональной общественной и жилой застройки, обслуживания и деловой активности О-Ж выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций на основе сложившихся типов жилья, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| Жилая застройка | 2.0 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Социальное обслуживание | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Здравоохранение | 3.4 |
| Амбулаторнополиклиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Образование и просвещение | 3.5 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Культурное развитие | 3.6 |
| Религиозное использование | 3.7 |
| Деловое управление | 4.1 |
| Рынки | 4.3 |
| Магазины | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Спорт | 5.1 |
| Связь | 6.8 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Запас | 12.3 |
| Земельные участки общего назначения | 13.0 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| Общественное управление | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Приюты для животных | 3.10.2 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| Развлечения | 4.8 |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Выставочноярмарочная деятельность | 4.10 |
| Склады | 6.9 |
| Складские площадки | 6.9.1 |
| Транспорт | 7.0 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | 8.4 |
| Курортная деятельность | 9.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |

**Условно разрешенные виды использования**

|  |  |
| --- | --- |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Приюты для животных | 3.10.2 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| Развлечения | 4.8 |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |
| Охота и рыбалка | 5.3 |
| Пищевая промышленность | 6.4 |
| Строительная промышленность | 6.6 |
| Научно-производственная деятельность | 6.12 |
| Транспорт | 7.0 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Курортная деятельность | 9.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектом планировки | м | - |
| 2 | Минимальный отступ зданий от красной линии | м | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 4 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 6 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 7 | Предельная высота зданий | м | 20 |
| 8 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 65 |
| 9 | Минимальная площадь земельного участка | м2 | 400 |

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении1 к СНиП 2.07.01-89\*, а также в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденными постановлением Правительства Ивановской области.

**Статья 33.3 Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

**П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III-IV КЛАССОВ САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III-IV классов санитарной классификации, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Производственная деятельность | 6.0 |
| Недропользование | 6.1 |
| Тяжелая промышленность | 6.2 |
| Автомобилестроительная промышленность | 6.2.1 |
| Легкая промышленность | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | 6.4 |
| Строительная промышленность | 6.6 |
| Энергетика | 6.7 |
| Связь | 6.8 |
| Склады | 6.9 |
| Складские площадки | 6.9.1 |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 |
| Научно-производственная деятельность | 6.12 |
| Транспорт  Размещение автомобильных дорог | 7.0  7.2.1. |
| Специальное пользование водными объектами | 11.2 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования  Благоустройство территории | 12.0  12.0.2 |

**Условно разрешенные виды использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Запас | 12.3 |

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.  Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 6 |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | 50 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения различных видов промышленных объектов III-IV класса вредности, допустимых в данной зоне | м2 | 600 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | 20 |

**ИТ–1. Зона инженерной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Энергетика | 6.7 |
| Связь | 6.8 |
| Склады | 6.9 |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 |
| Размещение автомобильных дорог | 7.2.1. |
| Гидротехнические сооружения | 11.3 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Служебные гаражи | 4.9 |
| Складские площадки | 6.9.1 |

**Условно разрешенные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Специальная деятельность | 12.2 |

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 3 |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | 60 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | 60 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования | м2 | 400 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | 14 |

1.Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 3 этажей.

3.Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
* «Нормативами градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденными постановлением Правительства Ивановской области.

**Статья 33.4 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения**

**СХ–1. Зона сельскохозяйственных угодий**

Применительно к территориям земель сельскохозяйственного назначения в пределах данной зоны СХ-1 градостроительный регламент не устанавливается, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением (пашни, сады, луга, сенокосы, пастбища, залежи), земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* «Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденные постановлением Правительства Ивановской области.
* Другие действующие нормативно-правовые документы.

**СХ–2. Зона САДОВОДСТВА, ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Зона предназначена для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, а также садовых и дачных участков, огородов с правом возведения строения для сезонного проживания, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Ведение огородничества | 13.1 |
| Ведение садоводства | 13.2 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| Земельные участки общего назначения | 13.0 |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 400 - 2500 кв. м;

2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 - 32 м;

3) максимальное количество этажей зданий - 3;

4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 кв.м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

5) максимальный процент застройки участка - 40%;

6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае,

если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)- 2 м;

7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;

8) минимальный отступ от границ соседнего участка до отдельно стоящих вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

**СХ–3. Зона ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ**

**ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона предназначена для размещения животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий, предприятий по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательных станций, ветеринарных учреждений, теплиц и парников, промысловых цехов, материальных складов, транспортных, энергетических и других объектов, связанных с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающих внутренние и внешние связи объектов зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Растениеводство | 1.1 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 1.2 |
| Садоводство | 1.5 |
| Выращивание льна и конопли | 1.6 |
| Животноводство | 1.7 |
| Скотоводство | 1.8 |
| Звероводство | 1.9 |
| Птицеводство | 1.10 |
| Свиноводство | 1.11 |
| Пчеловодство | 1.12 |
| Рыбоводство | 1.13 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 |
| Питомники | 1.17 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |
| Сенокошение | 1.19 |
| Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Запас | 12.3 |

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.  Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 3 |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | 50 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | м2 | 600 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | 14 |

Расстояния между зданиями и сооружениями сельскохозяйственных предприятий в зависимости от степени их огнестойкости:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости зданий и  сооружений | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Расстояния при степени огнестойкости  и классе конструктивной пожарной опасности  зданий или сооружений, м | | |
|  |  | I, II, III  С0 | II, III, IV С1 | IV, V С2, С3 |
| I, II, III | С0 | не нормируются для зданий и сооружений с производствами категорий Г и Д;  9 - для зданий и сооружений с производствами категорий А, Б и В (см. примечание 3) | 9 | 12 |
| II, III, IV | С1 | 9 | 12 | 15 |
| IV, V | С2, С3 | 12 | 15 | 18 |

Примечания:

1. Наименьшим расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или конструкциями. При наличии выступающих конструкций зданий или сооружений более чем на 1 м и выполненных из сгораемых материалов наименьшим расстоянием считается расстояние между этими конструкциями.

2. Расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются, если:

- суммарная площадь полов двух и более зданий или сооружений III, IV степеней огнестойкости не превышает нормируемой площади полов одного здания, допускаемой между противопожарными стенами; при этом нормируемая площадь принимается по наиболее пожароопасному производству и низшей степени огнестойкости зданий и сооружений;

- стена более высокого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной;

- здания и сооружения III степени огнестойкости независимо от пожарной опасности размещаемых в них производств имеют противостоящие глухие стены или стены с проемами, заполненными противопожарными дверями и окнами 1-го типа.

3. Указанное расстояние для зданий и сооружений III степени огнестойкости класса конструктивной опасности С0 с производствами категорий А, Б и В уменьшается с 9 до 6 м при соблюдении одного из следующих условий:

- здания и сооружения оборудуются стационарными автоматическими системами пожаротушения;

- удельная загрузка горючими веществами в зданиях с производствами категории В менее или равна 10 кг на 1 м2 площади этажа.

4. Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород следует принимать равным 50 м, лиственных пород - 20 м.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Склады | Емкость  складов | Расстояние, м,  при степени огнестойкости зданий и сооружений | | |
|  |  | II | III | IV |
| Открытого хранения сена, соломы, льна, необмолоченного хлеба | не нормируется | 30 | 39 | 48 |

Примечания:

1. При складировании материалов под навесами расстояния могут быть уменьшены в два раза.

2. Расстояния следует определять от границы площадей, предназначенных для размещения (складирования) указанных материалов.

3. Расстояния от складов указанного назначения до зданий и сооружений с производствами категорий А, Б и Г увеличиваются на 25%.

4. Расстояния от складов, указанных в таблице, до складов других сгораемых материалов следует принимать как до зданий или сооружений IV степени огнестойкости.

5. Расстояния от указанных складов открытого хранения до границ леса следует принимать не менее 100 м.

**Статья 33.5 Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий**

**ОТ – 1 ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА СТРОГОГО РЕЖИМА**

Зона ОТ-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения уникальных природных пространств, включенных в список особо охраняемых природных территорий. Применительно к территориям в пределах данной зоны ОТ-1 градостроительный регламент не устанавливается.

Конкретные особенности, режим зоны, виды разрешенного использования и параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зоне устанавливаются в каждом конкретном случае применительно к каждому объекту уполномоченными органами, в соответствии с положением, утверждаемым органом, в ведении которого находятся территории, в соответствии законодательством об охране и использовании охраняемых природных территорий.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**ОТ – 2 ЗАПОВЕДНАЯ ЗОНА ОБЩЕГО РЕЖИМА**

Зона ОТ-2 выделена в целях обеспечения условий восстановления и сохранения территорий и объектов ценной природной и историко-культурной среды. Зона также обеспечивает условия для сохранения природных комплексов и объектов при строго регулируемом рекреационном и хозяйственном использовании. Режим охраны участков должен быть направлен на сохранение и восстановление естественного характера сообществ, включающих как типичные (фоновые), так и уникальные комплексы и объекты, отличающиеся высокой степенью уязвимости.

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Природно-познавательный туризм | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| Охота и рыбалка | 5.3 |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | 9.0 |
| Охрана природных территорий | 9.1 |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Курортная деятельность | 9.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**Статья 33.6 Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения**

**Р-1 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ**

Зона Р-1 предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Основные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Спорт | 5.1 |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 |
| Природнопознавательный туризм | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| Охота и рыбалка | 5.3 |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | 9.0 |
| Охрана природных территорий | 9.1 |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Обеспечение спортивно-зрелищних мероприятий  Коммунальное обслуживание | 5.1.1  3.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

**Условно разрешенные виды использования:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Курортная деятельность | 9.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 4 |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0(при условии соблюдения нормативных требований) |
| 4 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 6 | Нормативная плотность застройки | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | 50 |
| 7 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки) | м2 | 600 |
| 8 | Максимальная высота основных зданий | м | 20 |

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

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

* СНиП 2.07.01-89\*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
* СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
* другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Р–2 Зона рекреационно-ландшафтных территорий**

Зона Р-2 выделена в целях обеспечения условий восстановления и сохранения территорий и объектов ценной природной и историко-культурной среды.

Зона обеспечивает условия для сохранения природных комплексов и объектов при строго регулируемом рекреационном и хозяйственном использовании.

Применительно к территориям и земельным участкам в пределах данной зоны Р-2 градостроительный регламент не распространяется.

Конкретные особенности, режим зоны, виды разрешенного использования недвижимости устанавливаются в каждом конкретном случае применительно к каждому объекту уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА**

Зона Р-3 предназначена для размещения объектов санаторного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
| Оборудованные площадки для занятий спортом | 5.1.4 |
| Природопознавательный туризм | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |
| Охота и рыбалка | 5.3 |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | 9.0 |
| Охрана природных территорий | 9.1 |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |
| Курортная деятельность | 9.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

**Условно разрешенные виды использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Курортная деятельность | 9.2 |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное. | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 4 |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) |
| 4 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 5 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 6 | Нормативная плотность застройки | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | 50 |
| 7 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для всех основных видов разрешенного использования (включая площадь застройки) | м2 | 600 |
| 8 | Максимальная высота основных зданий | м | 20 |

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

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

* СНиП 2.07.01-89\*Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
* СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
* «Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области», утвержденные постановлением Правительства Ивановской области.
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

**Статья 33.7 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

**СН–1. Зона кладбищ**

Зона предназначена для размещения кладбищ. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1. |
| Ритуальная деятельность | 12.1 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 |
| Благоустройство территории | 12.0.2 |

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.  Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки. | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 3 |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | 50 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | м2 | 400 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | 20 |

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

* СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).
* Постановление Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

**СН–2. Зона СКОТОМОГИЛЬНИКОВ**

Зона предназначена для размещения скотомогильников. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида** | **Код** |
| Специальная деятельность | 12.2 |

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка, расположенной вдоль красной линии, если проектом планировки не установлено иное.  Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки. | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ смежных земельных участков | м | 3 |
| 3 | Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка | м | 0  (при условии соблюдения нормативных требований) |
| 4 | Нормативная плотность застройки | | |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях нового строительства на вновь формируемом земельном участке | % | 50 |
|  | Плотность застройки земельного участка в условиях реконструкции | % | 50 |
| 5 | Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого для размещения основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | м2 | 600 |
| 6 | Максимальная высота основных зданий | м | 14 |

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

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Постановление Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

**Статья 33.8 Градостроительные регламенты. Иные виды территориальных зон**

**ТОП–1. Территория ДОРОГ, улиц И ПРОЕЗДОВ**

В территорию ТОП-1 включены дороги, улицы всех категорий и проезды. Границы зоны определяются по красным линиям селитебных и неселитебных районов. Применительно к территориям в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент **не распространяется** и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**ТОП-2 ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЕЙ, НАБЕРЕЖНЫХ, ПАРКОВ, СКВЕРОВ**

Применительно к территориям в пределах данной зоны ТОП-2, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент **не распространяется** и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением

Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**ИВ-1. Зона водных объектов**

Применительно к территориям в пределах данной зоны ИВ-1 градостроительный регламент не устанавливается. Предназначение зоны ИВ-1 и требования к режиму содержания установлены:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
* СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**ИВ-2 ЗОНА ПРОЧИХ ТЕРРИТОРИЙ**

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в том числе их площадь, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

Основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства данной территориальной зоны не подлежат установлению.

**Статья 33.9. Общие положения в отношении градостроительных регламентов**

1. Градостроительные регламенты, изложенные в Правилах землепользования и застройки Мугреево-Никольского сельского поселения действуют в пределах всей территории муниципального образования и могут детализироваться в Проектах планировки, регенерации и других специальных проектах на отдельные территории поселения в части уточнения границ территориальных зон и детализации параметров использования земельных участков.

2. Строительные изменения земельных участков исторических территорий Мугреево-Никольского сельского поселения, отраженных на Карте градостроительного зонирования (Статья 30) осуществляются с учетом ограничений, определяемых Проектом зон охраны объектов культурного наследия иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (Статьи 31,32). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

* сохранению исторической планировочной структуры;
* сохранению исторического озеленения;
* сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;
* требованиям к архитектурному облику вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

3. Во всех видах территориальных зон, отраженных на Карте градостроительного зонирования (Статья 30) строительные изменения осуществляются с учетом требований действующих законодательных и нормативных документов, технических регламентов.

4. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны).

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах требует специального согласования, как условно разрешенный вид использования.

5. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

6. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

7. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов разной этажности определяется Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

8. Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

9. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка определяются в соответствии с Постановлением Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".

10. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

11. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в Постановлении Правительства Ивановской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области"

## 

## Глава 11. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий.

### Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, при установлении таких зон в установленном порядке, и определенных на карте 31 настоящих Правил.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения:

1) определены в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73 ФЗ от 24 мая 2002 г., законодательством Ивановской области об охране объектов культурного наследия;

2) излагаются применительно к:

а) охранной зоне - территории, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

в) зоне охраняемого природного ландшафта - территории, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия:

**Охранная зона объектов культурного наследия**

**(памятников истории и культуры)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Индекс зоны на плане, границы зоны Название** | **Предметы охраны**  **(подлежат сохранению)** | **Общий режим градостроительной деятельности** – комплексная научная реставрация памятников, устранение и нейтрализация искажений исторического облика, в случае утраты объект наследия (памятник) подлежит строго документированному воссозданию; функциональное использование объекта наследия осуществляется на основании выводов специальных научно-исторических исследований и в соответствии с регламентами, установленными для соответствующей территориальной зоны в Правилах землепользования и застройки | | |
|  | **Разрешается** | **Запрещается** | **Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия зоны, их реставрации и эффективного использования** |
| **ОЗ**  **Охранная зона объектов культурного наследия - памятников истории и культуры и выявленных объектов культурного наследия** | -объекты культурного наследия:  -объекты культурного наследия, включенные в реестр (памятники истории и культуры)  -выявленные объекты культурного наследия (ценные средовые объекты);  -красные линии улиц;  -визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта)  -исторические границы участков или границы кадастровых участков  -исторические функции, если они морально не устарели  -индивидуальные предметы охраны (фасады, интерьеры, отдельные элементы декора и пр.)  -малые архитектурные формы (ограды, ворота и т. п.) | -проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследияразличных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия в т. ч. таких как:  - реставрационно-ремонтные работы при условии сохранения индивидуальных предметов охраны  - установка охранных и мемориальных досок  - работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников  - озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт  -строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику  -восстановление исторического характера озеленения;  - устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному согласованию  - | - нарушение предметов охраны при любых видах деятельности  - нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта  - строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регене-рацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия  - строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника  использование памятников и их охранных зон под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов  - использование памятников и их охранных зон под производственные, складские объекты, гаражи  - установка временных объектов об-служивания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников  -вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности | - научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустрительных работ, благоустройство территории и установка рекламы осуществляются по согласованию с соответствующими органами охраны памятников  - установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников  - закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане  вывод из охранной зоны памятников складов, гаражей, несовместимых с функционированием памятника  - нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны  - вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих историческую среду памятников  - реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон  - соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника  - проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе |

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

| **Индекс зоны на плане, границы зоны.**  **Название** | **Предметы охраны**  **(подлежат сохранению)** | **Общий режим градостроительной деятельности**  - новое строительство и реконструкция с воссозданием характерных исторических особенностей территории, регенерация целостных фрагментов исторической ценной среды, компенсационное строительство. | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Разрешается** | **Запрещается** | **Рекомендации и мероприятия, необходимые для сохранности исторического наследия зоны, его эффективного использования:** |
| **РЗ**  Зона регулирования застройки | * археологические культурные слои * элементы исторической планировки * фундаменты, цоколи * символическая ценность места основания поселения * ценные архитектурно-градостроительные комплексы * историческая планировочная структура - трассировка улиц, площади и пр. * исторические красные линии, структура фасадного фронта * исторические ландшафтные комплексы (историческое озеленение, гидрографические объекты, променады и пр.) * исторические гидротехнические сооружения * исторические элементы инженерной инфраструктуры | Общие регламенты для зоны **РЗ**:   * проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней, в зависимости от категории объекта культурного наследия * новое строительство с учетом общего исторически сложившего средового типа застройки, его характеристик и параметров * реконструкция зданий и сооружений с учетом исторического характера и средовых характеристик отдельных участков зоны и восприятия исторических доминант и других объектов наследия * строительные работы по благоустройству территории, в том числе, установка временных сезонных сооружений, павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, не нарушающих историческую среду зоны; * прокладка и ремонт инженерных и транспортных коммуникаций без ущерба для исторической градостроительной среды; * общее благоустройство и озеленение зоны с учетом сохранения благоприятного визуального восприятия памятников * вынос хозяйственных построек, нарушающих подходы к памятникам и их визуальное восприятие; * установка памятных знаков, связанных с историей зоны | * нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта; * строительство на территории зоны производственных и складских объектов, в т.ч. для производства и складирования взрывчатых и огнеопасных материалов; * строительство и размещение производственных и складских объектов, создающих грузовые потоки, * строительные и ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятников; * вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности. | * закрепление границ зоны в кадастровом плане * разработка проектов регенерации исторической среды, планировки, застройки и благоустройства зон регулирования формирование современного решения центра поселения на основе сохранения и воссоздания градоформирующих элементов исторической среды в общей архитектурно-пространственной композиции * разработка архитектурно-композиционных решений в направлении развития характерных стилевых особенностей застройки исторических территорий поселения * общее благоустройство территории, улучшение транспортного обслуживания, ремонт и реконструкция инженерных систем * организация автостоянок по специальному разрешению * ландшафтный дизайн зон регулирования - формирование архитектурно-ландшафтных композиций склонов, набережных, скверов, бульваров * нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов, нарушающих историческую архитектурную среду и визуальное восприятие объектов культурного наследия * реконструкция и перепрофилирование территорий и зданий, занятых производственными объектами на обслуживающие, деловые и жилые функции * замена выведенных из зоны предприятий, мастерских, складов и других объектов зданиями и сооружениями, восстанавливающими характер исторической среды или зелеными насаждениями, не мешающими восприятию памятников * проведение специальной историко-культурной экспертизы по определению, уточнению, изучению средового типа исторической застройки с предложениями по сохранению и регенерации исторической среды |

**Зона охраняемого ландшафта**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Индекс зоны на плане, границы зоны Название** | **Предметы охраны**  **(подлежат сохранению)** | **Общий режим градостроительной деятельности** – устранение и нейтрализация искажений исторического облика ландшафта | | |
|  | **Разрешается** | **Запрещается** | **Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности зоны:** |
| **ОЛ**  Зона охраняемого ландшаф-та | - красные линии улиц;  -визуальное восприятие объектов наследия (памятников, их комплексов, ценных средовых сооружений, ценных элементов ландшафта)  - исторические границы участков или границы кадастровых участков  - исторические функции, если они морально не устарели | Общие регламенты для зоны **ОЛ:**  -проектирование и проведение землеустроительных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия в т. ч. таких как:  - работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территории, зданий, сооружений, формирующих историческую среду и окружение памятников  - озеленение и благоустройство территории - устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику; обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих памятник, исторически ценную градостроительную среду и природный ландшафт  - строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику  - восстановление исторического характера озеленения. | - нарушение предметов охраны при любых видах деятельности  - нарушение благоприятных условий визуального восприятия объектов наследия, их комплексов и ценного природного ландшафта  - строительство за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регене-рацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;  - установка временных объектов об-служивания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих историческую среду памятников;  - вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности | - научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеустрительных работ, благоустройство территории;  - установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников;  - закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане;  - нейтрализация или вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, дисгармонирующих с памятником и нарушающих историческую среду памятников;  - реконструкция деградировавших озелененных пространств охранной зоны;  - соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника  - проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе. |

### Статья 35. Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 32 настоящих Правил, определяется:

* градостроительными регламентами, определенными статьей 33 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 30 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
* ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 32 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности., являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми, установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
* Федеральный закон от 10января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
* Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
* Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
* Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
* СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
* Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
* Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
* Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».

4. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

|  |  |
| --- | --- |
| [ОУ-1](#ОУ1) | Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса |
| [ОУ-2](#ОУ2) | Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса |
| [ОУ -3](#ОУ3) | Водоохранные зоны водных объектов |
| [ОУ -4](#ОУ4) | Прибрежные полосы водных объектов |
| [ОУ -5](#ОУ5) | Береговые полосы водных объектов |
| [ОУ -6](#ОУ6) | Месторождения полезных ископаемых |
| [ОУ -7](#ОУ7) | Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов) |
| [ОУ -8](#ОУ8) | Коридоры магистральных газопроводов |
| [ОУ -9](#ОУ9) | Коридоры ЛЭП |
| [ОУ -10](#ОУ10) | Санитарно-защитная полоса водоводов |
| [ОУ -11](#ОУ11) | Придорожная полоса автомобильных дорог |

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 32 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными настоящими Правилами с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

**ОУ-1**    **ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА**

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

* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
* Размер зоны Н-2 может корректироваться по результатам разработки специального проекта.

**ОУ-2**    **ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II – ПОЯСА**

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

* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

**ОУ-3**    **ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),
* СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368616/906b3e51e3ca62c51d9ff5a89c2e5bfdcb1e581f/#dst35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

**ОУ-4    ПРИБРЕЖНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

**ОУ-5    БЕРЕГОВЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

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

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

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**ОУ-6    МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ**

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

* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.2\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

**ОУ-7    САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ (Производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)**

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

* СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»

**ОУ-8   КОРИДОРЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ**

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

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СНиП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы),
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

**ОУ-9    КОРИДОРЫ ЛЭП**

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

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* ПУЭ
* Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

**ОУ-10 Санитарно-защитная полоса водоводов**

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

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)
* Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

**ОУ-11 придорожная полоса автомобильных дорог**

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

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

# ЧАСТЬ 4. НАЗНАЧЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

На карте градостроительного зонирования (часть 2 настоящих Правил) помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли водного фонда, лесного фонда, другие.

В части 4 настоящих Правил содержится описание назначения основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными главой 10 настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования территории Мугреево-Никольского сельского поселения выделены следующие виды основных территорий общего пользования и иных территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты:

|  |  |
| --- | --- |
| ТОП - 1 | Территории дорог, улиц и проездов |
| ТОП - 2 | Территории площадей, набережных, парков, скверов |
| ИВ - 1 | Территории водных объектов |
| ИВ-2 | Зона прочих территорий |

### Статья 36. Назначение основных территорий общего пользования и иных территорий, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

**1. Территории общего пользования:**

На территории общего пользования действие градостроительных регламентов не распространяется. В данном разделе представлены виды функционального назначения территорий общего пользования, выделенных на карте градостроительного зонирования.

**ТОП-1 Территории дорог, улиц и проездов**

В территорию ТОП-1 включены улицы и дороги всех категорий. Границы зоны определяются по красным линиям селитебных и неселитебных районов.

**Виды функционального назначения:**

* проезжая часть;
* тротуары;
* велосипедные дорожки;
* полосы озеленения;
* искусственные дорожные сооружения;
* инженерные коммуникации;
* транспортная и придорожная инфраструктура: остановочные павильоны (в том числе с банкоматами и рекламоносителями);
* рекламные конструкции;
* опоры, столбы, электрические линии;
* парковки;
* нестационарные киоски.

**ТОП-2 Территории площадей, набережных, парков, скверов**

**Виды функционального назначения:**

* скверы;
* парки;
* площади;
* набережные;
* инфраструктура:

- опоры, столбы, электрические линии;

- парковая мебель;

- малые формы;

- элементы ландшафтного дизайна;

- пешеходные тропы, велосипедные и беговые дорожки.

**2. Иные территории, на которых действие градостроительного регламента не распространяется или применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

**ИВ-1 Территории водных объектов**

К поверхностным водным объектам на территории Мугреево-Никольского сельского поселения относятся:

* водотоки (реки, ручьи, каналы);
* водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры);
* болота;
* природные выходы подземных вод (родники);

Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Ивановской области.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям администрацией Мугреево-Никольского сельского поселения через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

**ИВ-2 Зона прочих территорий**

**Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:**

* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются** для земель лесного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, другие угодья), земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

# Приложение 1. Общие требования в части озеленения территории земельных участков

1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями, озелененные террасы, и т.п.), водоемами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

* площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
* открытыми спортивными площадками;
* площадками для выгула собак;
* другими подобными объектами.

3. На территории малоэтажной застройки исторического центра минимальная доля озеленения территории земельного участка многоквартирного дома должна составлять 10%, но не менее 15 кв. метров на участок. Доля озелененных территорий для иных объектов в указанной зоне и не устанавливается, при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения.

4. Минимально допустимая  площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон за исключением перечисленных в п. 3 настоящего Приложения приведена в таблице.

Минимально допустимая  площадь озелененной территории земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид использования | Минимальная площадь озелененных территорий |
| 1 | Блокированные жилые дома | 23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке. |
| 2 | Скверы, парки и пр. | 70% территории земельного участка |
| 3 | Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей | 60% территории земельного участка |
| 4 | Объекты дошкольного образования (ДДУ) | 50% территории земельного участка |
| 5 | Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты начального и среднего общего образования (школы), открытые объекты физической культуры и спорта, объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 6 | Прочие (\*) | 15% территории земельного участка |

(\*) за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

* объекты коммунального хозяйства
* объекты сельскохозяйственного использования
* объекты транспорта

 5. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

 6. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.