|  |
| --- |
| Приложение №1к решению муниципального комитетаСнегуровского сельского поселения17.04.2014г №130 |

**Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования**

**«Снегуровское сельское поселение»**

# ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования «Снегуровское сельское поселение» (далее – Правила) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Муниципального комитета Снегуровского сельского поселения, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержатся порядок применения Правил землепользования и застройки и порядок внесения в них изменений.

Правила являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Приморского края, Генеральным планом, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в пределах границ муниципального образования «Снегуровское сельское поселение» на основании представленного картографического материала на дату разработки настоящих Правил.

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

В Правилах обозначены главные принципиальные условия и требования к видам и формам использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления и органами, ответственными за сохранение окружающей среды.

Непреложным принципом разработки Правил является опора в вопросах зонирования и регламентации градостроительной деятельности только на действующую, утвержденную в установленном порядке документацию, как территориального планирования, так и нормативно-правовую.

Переход к регулированию на основе местного нормативно-правового акта – «Правил землепользования и застройки» - открывает ряд существенных возможностей:

- для граждан (отечественных и зарубежных) – беспрепятственно получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в черте муниципального образования «Снегуровское сельское поселение» и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования повышает привлекательность поселения для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решений;

- для инвесторов и застройщиков – приобретать права долгосрочного владения на сформированные земельные участки в начале или на ранних стадиях инвестиционно-строительного процесса, до того как будут сделаны значительные вложения в разработку, а затем и в реализацию полномасштабных проектов строительства. Выполнение этого требования открывает дорогу системе ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков и тем самым увеличивает приток инвестиций в обустройство территории;

- для собственников недвижимости – изменять назначение объекта недвижимости (в определенных предусмотренных пределах) в процессе его эксплуатации, сообразуясь с меняющейся конъюнктурой рынка. Выполнение этого требования позволяет использовать недвижимость наиболее эффективным и прибыльным образом, повышая ее стоимость;

- для административных органов – четко разграничить полномочия и установить необходимые процедурные регламенты, снять неопределенность федерального и регионального законодательства применительно к конкретному месту, традициям сообщества, на правовой основе отстаивать интересы сообщества, намного эффективнее использовать судебные процедуры, опираясь на Правила как местный нормативный правовой акт;

- для органов, регулирующих различные подсистемы рынка недвижимости использовать информацию, произведенную в рамках системы регулирования землепользования застройки в части описания сформированных объектов недвижимости, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в системе оценки земли в целях налогообложения. Такая информационная связь позволит уменьшить содержательную неопределенность нормативных актов, регулирующих отдельные подсистемы рынка, повысить их взаимную согласованность и эффективность функционирования.

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

# *Глава 1. Общие положения*

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

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

**Акт о выборе земельного участка** – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб;

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

**Автостоянки –** открытые площадки, предназначенные для хранения или парковки автомобилей.

**Вспомогательные виды разрешенного использования** – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними на одном земельном участке;

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

**Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 30 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**Водоохранная зона водных объектов** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**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;

**Гостиница** - имущественный комплекс (здание, часть здания, оборудование и иное имущество), предназначенный для предоставления услуг[[1]](#footnote-1).

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

- неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков;

- ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории);

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

**Градостроительный регламент** — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Градостроительный регламент обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки;

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

**Документация по планировке территории** – документация, подготовка которой осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

**Документы о правах на земельные участки** – документы, удостоверяющие права на земельные участки, оформленные и выданные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также иные правоустанавливающие документы в соответствии с действующим законодательством;

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

**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;

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

**Земельный участок** – земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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

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

**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.

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

**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 муниципального образования;

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

**Изменения недвижимости -** изменение вида (видов) и (или) параметров разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, а так же изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем реконструкции, переоборудования, сноса, строительства нового объекта взамен ветхого, изменения функционального назначения объекта, выделение самостоятельных объектов и объединение нескольких объектов и иных действий, производимых на основании разрешения на строительство;

**Карта градостроительного зонирования** - графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты;

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

**Линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

**Маломобильные группы населения** - люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве.

**Межевание земельного участка** - мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности;

**Многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

**Многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством[[2]](#footnote-2).

**Магазин** - специально оборудованное здание (его часть), предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения товаров и подготовки их к продаже[[3]](#footnote-3).

**Недвижимость** — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более, чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**Объекты культурного наследия** - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

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

**Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки;

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

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

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

**Проектная документация** — документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**Публичный сервитут** — право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленный в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения;

**Разрешение на строительство** — документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации;

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

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

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

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

**Санитарно-защитная зона** – зона, которая отделяет источник негативного воздействия на среду обитания человека от других территорий и служит для снижения вредного воздействия на человека и загрязнения окружающей среды;

**Собственник земельного участка** — лицо, обладающее правом собственности на земельный участок;

**Специализированный магазин** - предприятие розничной торговли, реализующее одну группу товаров или ее часть[[4]](#footnote-4).

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

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

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

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**Технический регламент** - документ, который принят 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 устанавливает 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);

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

**Частный сервитут** — право ограниченного пользования земельным участком или иным объектом недвижимости, устанавливаемый соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости.

**Этажность здания** - число этажей здания, включая все надземные этажи, технический 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 законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ), вводят в муниципальном образовании «**Снегуровск**ое сельское поселение» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.**

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

**- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранение окружающей среды;**

**- обеспечение условий для планировки территории муниципального образования, реализации планов и программ развития территории муниципального образования, систем инженерного и транспортного обеспечения и социального обслуживания;**

**- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;**

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

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

**3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц, в отношении:**

**- проведения градостроительного зонирования территории муниципального образования и установления градостроительных регламентов;**

**- изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;**

**- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;**

**- подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления;**

**- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, проведению публичных слушаний;**

**- внесения изменений в настоящие Правила.**

**4. Настоящие Правила применяются наряду с:**

**- техническими регламентами и иными обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, иными обязательными требованиями;**

**- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.**

**5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение».**

# Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

**1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом развития муниципального образования, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.**

**Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:**

**1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном** [**законодательством**](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=117211) **Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;**

**2) в границах территорий общего пользования;**

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

**4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.**

**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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами**

**2. Зоны выделены на двух Картах:**

**- Карта градостроительного зонирования,**

**- Карта зон с особыми условиями использования территорий.**

**3. Вся территория в границах муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение» разделена на территориальные зоны, отображенные на Карте градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.**

**Границы территориальных зон должны отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка 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 установлены с учетом:**

**1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;**

**2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом (за исключением случая, установленного** [**частью 6 статьи 18**](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_3.html#p542)**Градостроительного кодекса РФ).**

**3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;**

**4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;**

**5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.**

**Границы территориальных зон на Карте градостроительного зонирования устанавливаются по:**

**- оси магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;**

**- красным линиям;**

**- границам земельных участков;**

**- границам муниципального образования;**

**- естественным границам природных объектов;**

**- иным границам.**

**4. На Карте зон с особыми условиями использования территорий выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.**

**5. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны настоящими Правилами применяются в части не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статье 35 настоящих Правил.**

**6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:**

**- градостроительным регламентам, содержащихся в настоящих Правилах;**

**- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статье 35 настоящих Правил;**

**- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).**

**7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:**

**- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;**

**- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке статьи 12 настоящих Правил;**

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

**Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам статьи 12 настоящих Правил.**

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

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

**- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;**

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

**- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков).**

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

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

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

**9. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории муниципального образования "** Снегуровск**ое сельское поселение", на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:**

**- в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - законами Приморского края и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Приморского края и муниципального образования "**Снегуровск**ое сельское поселение", издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;**

**- в отношении земельных участков, занятых линейными объектами - законами Приморского края и нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Приморского края и муниципального образования "**Снегуровск**ое сельское поселение", издаваемых в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;**

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

**- в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством.**

**Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.**

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

**1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав графические материалы, являются открытыми.**

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

**- публикации Правил в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов** Снегуровск**ого сельского поселения;**

**- предоставления Правил в библиотеки муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение»;**

**- размещения на официальном сайте муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение» в сети «Интернет»;**

**- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в уполномоченном органе муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение»;**

**- предоставления органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий графических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) по расценкам, установленным главой администрации муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение».**

# *Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил*

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

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

**2. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.**

**3. Земельные участки и\или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:**

**- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон настоящими Правилами;**

**- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.**

**- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.**

# Статья 6. Использование земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости не соответствующих градостроительному регламенту территориальных зон

**1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды.**

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

**2. Реконструкция указанных в пункте 3 статьи 5 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.**

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

# *Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки*

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

**1. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.**

**2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.**

**3. Настоящие Правила регулируют действия в области землепользования и застройки, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, обладателей сервитута.**

# Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку

**1. Комиссия по землепользованию и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение» и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.**

**2. Порядок формирования и порядок деятельности комиссии по землепользованию и застройке территории муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение» определяется нормативным правовым актам администрации муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение».**

**3. В полномочия комиссии по землепользованию и застройке входят:**

**- рассмотрение вопросов по проведению публичных слушаний в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и подготовка по ним предложений главе администрации** Снегуровск**ого сельского поселения;**

**- рассмотрение обращений граждан и юридических лиц по вопросам предоставления прав на земельные участки для строительства (размещения) объектов на территории поселения с определением порядка предоставления участков;**

**- принятие решений по обращениям граждан по вопросам предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, о возможном (невозможном) использовании земельного участка для испрашиваемых целей;**

**- рассмотрение вопросов, связанных с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;**

**- рассмотрение вопросов, связанных с предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;**

**- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 26 настоящих Правил, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.**

**- иных вопросов, установленных нормативным правовым актом.**

# *Глава 4. Публичные слушания*

# Статья 9. Общие положения о публичных слушаниях

**1. Публичные слушания являются формой реализации прав населения муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение» (далее -** Снегуровск**ое сельское поселение) на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления и проводятся  для публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов, проектов градостроительной документации, а также других вопросов, по которым в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется проведение публичных слушаний..**

**2. Публичные слушания проводятся в целях:**

**- информирования общественности и органов местного самоуправления о фактах и существующих мнениях по обсуждаемой проблеме;**

**- выявления общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные (общественные) слушания;**

**- осуществления связи/диалога органов местного самоуправления с общественностью муниципального образования;**

**- подготовки предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;**

**- оказание влияния общественности на принятие решений органами местного самоуправления муниципального образования** Снегуровск**ое сельское поселение;**

**- соблюдение права человека на благоприятные условия жизнедеятельности.**

**Заключение о результатах публичных слушаний -  итоговый документ публичных слушаний, состоящий из рекомендаций и предложений по теме публичных слушаний.**

**3. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:**

**1) проект Генерального плана** Снегуровск**ого сельского поселения, проекты муниципальных правовых актов о внесении изменений в Генеральный план;**

**2) проекты Правил землепользования и застройки, проекты правовых актов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;**

**3) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;**

**4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;**

**5) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;**

**6) вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии Правил землепользования и застройки, утвержденных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;**

**7) вопросы преобразования муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение».**

**4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, уполномоченным органом, иными уполномоченными структурными подразделениями администрации муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение».**

**5. В случаях необходимости проведения публичных слушаний по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц уполномоченный орган информирует Комиссию о поступившей заявке по проведению публичных слушаний в течение двух рабочих дней после ее регистрации.**

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

**6. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее одного месяца до их проведения. Оповещение дается в следующих формах:**

**- в печатном издании;**

**- объявления на официальном сайте муниципального образования;**

**- вывешивания объявлений в здании администрации муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение» и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.**

**Оповещение должно содержать следующую информацию:**

**а) темы публичных слушаний;**

**б) органа, уполномоченного на  проведение публичных слушаний;**

**в) формы проведения публичных слушаний;**

**г) даты, время, места, срока проведения публичных слушаний;**

**д) места и порядка ознакомления с документами, относящимися к теме публичных слушаний;**

**7. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами для проведения публичных слушаний.**

**Во время проведения публичного слушания ведется протокол.**

**Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.**

**8. Принятые Комиссией заключения и рекомендации подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».**

**9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.**

**10. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определяемом Градостроительным кодексом РФ, настоящими Правилами, Положением о публичных слушаниях в** Снегуровск**ом сельском поселении.**

# Статья 10. Публичные слушания по рассмотрению документации о планировке территории

**1. Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях подлежат проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации муниципального образования «**Снегуровск**ое сельское поселение».**

**2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом РФ, настоящими Правилами, Положением о публичных слушаниях в** Снегуровск**ом сельском поселении.**

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

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

**- являющиеся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;**

**- лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.**

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

**- техническим регламентам;**

**- документам территориального планирования;**

**- настоящим Правилам;**

**- иным требованиям, установленным законодательством.**

**Предмет обсуждения устанавливается Комиссией по землепользованию и застройке в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.**

**5. Решение о назначении публичных слушаний  по проектам планировки территории и проектам межевания территории  принимает Глава сельского поселения в течение 10 дней после поступления соответствующих  документов Главе поселения.**

**6. Проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории осуществляется с учетом особенностей установленных положением о публичных слушаниях в** Снегуровск**ом сельском поселении.**

# *Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции*

# Статья 11. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

**2. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.**

**3. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.**

**4. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил застройки.**

**5. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения, предоставляется по согласованию с Министерством культуры Российской Федерации и органом государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердившим режим использования земель или градостроительный регламент в границах этой зоны.**

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного в границах зоны охраны объекта культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения, предоставляется по согласованию с органом государственной власти субъекта Российской Федерации, утвердившим режим использования земель или градостроительный регламент в границах этой зоны.**

**Согласование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения, с соответствующими органами государственной власти осуществляется до проведения публичных слушаний.**

# Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

**1. Физическое или юридическое лицо подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.**

**Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.**

**К заявлению в обязательном порядке прикладываются сведения о земельном участке (адрес, кадастровый номер, свидетельство о государственной регистрации, ситуационный план).**

**2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.**

**Заявление, указанное в пункте 1 настоящей статьи, должно содержать обязательство заинтересованного лица нести бремя расходов, связанных с проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования.**

**3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия по землепользованию и застройке 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** Снегуровск**ого сельского поселения.**

**4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций Глава** Снегуровск**ого сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации** Снегуровск**ого сельского поселения в сети «Интернет».**

# Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

**1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться с заявлением о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.**

**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. Могут представляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.**

**К заявлению в обязательном порядке прикладываются сведения о земельном участке (адрес, кадастровый номер, свидетельство о государственной регистрации, ситуационный план).**

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

**3. Правообладатель земельного участка подаёт в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.**

**Заявление, указанное в пункте 1 настоящей статьи, должно содержать обязательство заинтересованного лица нести бремя расходов, связанных с проведением публичных слушаний по вопросу об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе** Снегуровск**ого сельского поселения.**

**6. Глава** Снегуровск**ого сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.**

# *Глава 6. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов*

# Статья 14. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

**1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с федеральным законодательством.**

**2. Земельные участки в границах** Снегуровск**ого сельского поселения могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке, настоящими Правилами.**

**3. Государственными и муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:**

* **выполнение международных обязательств Российской Федерации;**
* **размещение следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:**
* **объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;**
* **объекты использования атомной энергии;**
* **объекты обороны и безопасности;**
* **объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;**
* **объекты, обеспечивающие космическую деятельность;**
* **объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;**
* **линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;**
* **объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;**
* **автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;**
* **иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.**

**4. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных и муниципальных нужд осуществляется после:**

* **предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков или возмещения рыночной стоимости;**
* **возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;**
* **возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.**

**5. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, его выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.**

**6. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с его согласия.**

**7. Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.**

**9. Собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его целевым назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.**

**Расходы, понесенные собственниками земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.**

**10. Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа земельного участка определяются соглашением с собственником, землевладельцем, землепользователем участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.**

**11. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка (если не предоставлен земельный участок взамен изымаемого) и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.**

# Статья 15. Установление публичных сервитутов

**1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.**

**В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными. Установление сервитутов (публичных или частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства или иного использования, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.**

**2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом муниципального образования в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.**

**Публичные сервитуты могут устанавливаться для:**

**1) прохода или проезда через земельный участок;**

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

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

**4) проведения дренажных работ на земельном участке;**

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

**6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;**

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

**8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;**

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

**10) свободного доступа к прибрежной полосе.**

**3. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.**

**4. Частные сервитуты могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:**

* **строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;**
* **строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;**
* **проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;**
* **прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;**
* **применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;**
* **эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;**
* **других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.**

**5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.**

**6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается кадастровый паспорт такого объекта недвижимости, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком объекте недвижимости, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется сфера действия сервитута.**

**Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление кадастрового паспорта земельного участка или кадастровой выписки о земельном участке не требуется.**

**7. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.**

**Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.**

# *Глава 7. Строительные изменения недвижимости*

# Статья 16. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

**1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории муниципального образования «**Снегуровск**ого сельское поселение» - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.**

**Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 22 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в пункте 3 настоящей статьи.**

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

**- не требуется разрешения на строительство;**

**- требуется разрешение на строительство.**

**3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ. Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Приморского края может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.**

**4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 22 настоящих Правил.**

# Статья 17. Выдача разрешений на строительство

**1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.**

**2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определённом статьёй 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 с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.**

**Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (с заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которые соответствует требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.**

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

**3. Инженерные изыскания выполняются с учётом материалов и данных инженерных изысканий ранее размещённых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.**

**4. Материалы топографо-геодезических изысканий, выполненные для проектирования объекта, действительны в течение двух лет.**

**5. Уничтоженные в результате строительных работ на территории поселения знаки геодезических и межевых сетей подлежат восстановлению за счёт средств лиц, производящих вышеуказанные работы.**

**6. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.**

**7. Разрешение на строительство выдаёт администрация** Снегуровск**ого сельского поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Приморского края для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.**

**8. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Приморского края или органом местного самоуправления** Снегуровск**ого сельского поселения в соответствии с их компетенцией.**

**9. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.**

**10. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с постановлениями Приморского края.**

**11. Порядок осуществления работ, не требующих, согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, выдачи разрешения на строительство, устанавливается Главой** Снегуровск**ого сельского поселения.**

# Статья 18. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

**2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

**3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.**

**4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.**

# *Глава 8. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки*

# Статья 19. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации о планировке территории

**1. После введения в действие настоящих Правил, документация о планировке территории применяется в части не противоречащей настоящим Правилам.**

**2. Администрация** Снегуровск**ого сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принимать решения:**

**- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана с учетом и в развитие настоящих Правил;**

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

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

# Статья 20. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

**1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Приморского края, администрация** Снегуровск**ого сельского поселения, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса РФ.**

**2. Основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки являются:**

**1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану** Снегуровск**ого сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;**

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

**3) иные законные основания.**

**Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.**

# Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила

**1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по землепользованию и застройке:**

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

**2) органами исполнительной власти Приморского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Приморского края;**

**3) органами местного самоуправления** Снегуровск**ого сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории** Снегуровск**ого сельского поселения;**

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

**2. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе** Снегуровск**ого сельского поселения.**

**3. Глава** Снегуровск**ого сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.**

**В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава** Снегуровск**ого сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией по землепользованию и застройке в администрацию** Снегуровск**ого сельского поселения.**

**4. Глава** Снегуровск**ого сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 пункта 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения.**

**6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает Комиссия по землепользованию и застройке.**

**7. Администрация** Снегуровск**ого сельского поселения в течение пяти дней с момента поступления проекта изменений в Правила осуществляет проверку проекта, представленного Комиссией по землепользованию и застройке на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану** Снегуровск**ого сельского поселения и иным нормативным актам.**

**8. По результатам указанной проверки администрация направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе** Снегуровск**ого сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 7 настоящей статьи, в Комиссию по землепользованию и застройке на доработку.**

**9. Глава** Снегуровск**ого сельского поселения при получении проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию по землепользованию и застройке.**

**Одновременно с принятием Главой** Снегуровск**ого сельского поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.**

**10. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки Комиссия по землепользованию и застройке, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе** Снегуровск**ого сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.**

**11. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 9 настоящих Правил.**

**12. Внесение изменений в Правила осуществляется по мере поступления предложений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.**

**13. Муниципальный комитет** Снегуровск**ого сельского поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.**

**14. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 9 настоящих Правил.**

**15. Внесение изменений в Правила осуществляется по мере поступления предложений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.**

# *Глава 9. Иные нормы регулирования землепользования и застройки*

# Статья 22. Ответственность за нарушения Правил

**За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Приморского края.**

# ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. СХЕМЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

# Статья 23. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Градостроительное зонирование состоит из двух частей:

а) карты градостроительного зонирования (с обозначением всех территориальных зон);

б) карты зон с особыми условиями использования территорий.

# Статья 24. Карта градостроительного зонирования (Приложение №1 к Правилам)

Карта градостроительного зонирования подготавливается применительно ко всей территории поселения.

Границы территориальных зон установлены по:

* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода линий коммуникаций;
* административным границам;
* линиям естественных рубежей;
* иным линиям и границам.

# Статья 25. Карта зон с особыми условиями использования территорий (Приложения №2 к Правилам)

Карта границ зон с особыми условиями использования территории подготавливается применительно ко всей территории поселения.

Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены по ограничениям, установленными законами, и иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, зонам санитарной охраны, водоохранным зонам, и иным зонам ограничений.

# Статья 26. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется Снегуровской сельской администрацией.

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация поселения в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Статья 27. Перечень территориальных зон, установленных для Снегуровского сельского поселения Черниговского муниципального района Приморского края**

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими правилами установлены следующие территориальные зоны:

**Перечень территориальных зон**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| **Ж1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами  |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| **О1** | Зона делового, общественного, и коммерческого назначения |
| **О2** | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения  |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ** |
| **П1** | Производственная зона |
| **П2** | Коммунально-складская зона |
|  | **ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **И** | Зона инженерно-транспортной инфраструктуры |
|  | **РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ** |
| **Р1** | Зона рекреационного назначения |
| **Р2** | Зона озелененных территорий общего пользования |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Сх1** | Зона сельскохозяйственных угодий |
| **Сх2** | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **Cп1** | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |

Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. 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.

4. 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).

5. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил. Номера участков градостроительного зонирования состоят из смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

**Статья 28. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьями настоящих Правил, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности. Параметры разрешенного строительства в различных территориальных зонах разрабатываются в переходный период формирования системы регулирования землепользования и застройки. По мере их разработки указанные параметры включаются в настоящий раздел Правил как дополнения к ним.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. 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.

7. 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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

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

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**СТАТЬЯ 29. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Статья 29.1 Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)**

*(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов и объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания)*

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Основные виды разрешённого использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| * индивидуальные жилые дома (коттеджи) с приусадебными участками,
* блокированные жилые дома
 | хозяйственные постройки, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, летние кухни, площадки для сбора мусора |
| садоводство, огородничество |  |
| общеобразовательные учреждения | хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, автостоянки, площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| дошкольные образовательные учреждения |
| специальные и специализированные образовательные учреждения |
| амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни | хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.), пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, прачечные и химчистки | автостоянки, площадки для мусора |
| магазины продовольственные и промтоварные площадью до 150 кв.м. | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| отделения банков | автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения |
| ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных  | автостоянки, хозяйственные постройки, строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| открытые площадки для занятий групповыми видами спорта | автостоянки |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения поселения | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| парковка, автостоянка |  |

| **Условно разрешённые виды использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** |
| --- | --- |
| гостиницы  | хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| офисы | автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в том числе встроенные в здания, отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения | хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий, автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| бани | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| приёмные пункты вторичного сырья | складские постройки, площадки для сбора мусора |
| физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей | автостоянки, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора |
| озеленение, благоустройство |  |
| автостоянки и гаражи  |
| здания и сооружения культовых учреждений | здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, автостоянки, площадки для сбора мусора |
| монументы, памятники и памятные знаки, объекты культурного наследия | парковки |

**2. Для зоны Ж1 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно Приложению к Решению Думы черниговского муниципального района от 23.07.2008 № 130:**

|  | **Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для индивидуального жилищного строительства, а также находящихся у граждан в аренде для индивидуального жилищного строительства:** |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка,**  |  |
| минимальная | 0,05 га |
| максимальная | 0,25 га |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальная | не нормируется |
| **Иные показатели:** |  |
| максимальная высота | 12 м |
| максимальная высота оград вдоль улиц | допускается высотой не более 2 м |
| максимальная высота оград между соседними участками | 2,0 мХарактер ограждений должен быть единообразным (допускается сплошное ограждение в кирпичном или металлическом исполнении) как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Между соседними земельными участками характер ограждения смежных земельных участков должен быть прозрачным (сетка) |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5 м (для всех видов объектов капитального строительства) |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, настоящими Правилами устанавливается: | 20% |
| отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки | отступ застройки от межи следует принимать в соответствии с главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ). |
| Расстояние от границы земельного участка |  до стволов высокорослых деревьев - не менее чем на 4 мот стволов среднерослых деревьев – не менее чем на 2 мдо кустарников – не менее 1 м |

|  | **Для земельных участков, предоставляемых в целях огородничества и садоводства** |
| --- | --- |
|  | **садоводства** | **огородничества** |
| Площадь земельного участка, |  |  |
| максимальная | 0,25 | 0,25 |
| минимальная | 0,03 | 0,03 |
| **Иные показатели:** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | допускается высотой не более 2 м характер ограждений должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. |
| максимальная высота оград между соседними участками | 2,0 м Характер ограждений должен быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. (не допускается сплошное ограждение в кирпичном или металлическом исполнении). Между соседними земельными участками характер ограждения смежных земельных участков должен быть прозрачным (сетка) |
| порядок использования | без права возведения построек и объектов капитального строительства |
| Расстояние от границы земельного участка |  до стволов высокорослых деревьев - не менее чем на 4 мот стволов среднерослых деревьев – не менее чем на 2 мдо кустарников – не менее 1 м |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

**СТАТЬЯ 30. ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**Статья 30.1 Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О1)**

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Основные виды разрешённого использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| * административные здания, многоквартирные многоэтажные жилые дома
* гостиницы, гостевые дома, туристические центры;
* отделения банков;
* танцзалы, дискотеки, бильярдные;
* автосалоны;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* театры, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
* спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
* парковки, автостоянки
* учреждения образования
* рынки;
* музеи;
* предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
* отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
* отделения, участковые пункты полиции и пункты охраны общественного порядка;
* объекты здравоохранения, поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи;
* аптеки;
* культовые объекты;
* объекты бытового обслуживания: приёмные пункты прачечных и химчисток, пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны, фотосалоны и другие объекты.
* офисные здания и помещения - администрация и конторы различных организаций, фирм, компаний;
* гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов, музеи;
* библиотеки; клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* бильярдные;
* танцзалы, дискотеки;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* магазины, торговые дома;
* открытые мини-рынки;
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные);
* парковка
* автовокзалы
 | для жилых единиц площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;аллеи, скверы, бульвары, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий; общественные туалеты, в том числе с кабинами для инвалидов-колясочников;площадки для сбора мусора |
| озеленение, благоустройство |  |
| жилищно-эксплуатационные организации и диспетчерские службы | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| озеленение, благоустройство, иные, предназначенные для обслуживания жилого дома объекты |  |
| монументы, памятники и памятные знаки | стоянки |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |

| **Условно разрешённые виды использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** |
| --- | --- |
| * объекты, связанные с отправлением культа;
* бани, сауны;
* общественные туалеты;
* объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
 | сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки, площадки для сбора мусора |

**2. Для зоны установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  | **Для всех участков градостроительного зонирования:** |
| --- | --- |
| **Количество этажей**  |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | не нормируется |
| **Высота домов:** |  |
| максимальная | высота этажа не более 3,3 м |
| минимальная | не нормируется |
| **Иные показатели:** |  |
| минимальный отступ здании от красной линии | 6 м |
| максимальный процент застройки | 60% |
| устройство ограждений между участками многоквартирных домов, нежилых зданий и сооружений (кроме дошкольных образовательных учреждений) | не допускается  |

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

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;

- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны О1 не устанавливаются.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

**Статья 30.2 Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2)**

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Основные виды разрешённого использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| * средние специальные учебные заведения;
* школы-интернаты;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования.
* парковка
* автостоянки
* музыкальная школа
 | * жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала;
* общежития;
* гостиницы,
* учебно-лабораторные и учебно-производственные корпуса и мастерские, учебные полигоны, хозяйственные участки, производственные базы учебных заведений;
* библиотеки, архивы, информационные центры,
* участковые пункты полиции, пункты охраны правопорядка;
* пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты;
* аптеки;
* площадки для отдыха, спортивных занятий;
* физкультурно-оздоровительные комплексы спортзалы, бассейны;
* танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры;
* подземные и полуподземные автостоянки;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации зданий;
* аллеи, скверы, сады, бульвары,;
* общественные туалеты
* площадки для сбора мусора
 |
| * жилищно-эксплуатационные организации и диспетчерские службы
 | * автостоянки, площадки для сбора мусора
 |
| * памятники и памятные знаки, объекты культурного наследия
 |  |
| * сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.), объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта
* при отсутствии норм
* законодательства, запрещающих их размещение
 | * учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
 |

| **Условно разрешённые виды использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):** |
| --- | --- |
| * административные здания, помещения;
* объекты органов внутренних дел и правопорядка;
* культовые объекты;
* кредитно-финансовые учреждения, отделения банков;
* учебные полигоны
 | сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки , площадки для сбора мусора |

**2. Для зоны установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  | **Для всех участков градостроительного зонирования:** |
| --- | --- |
| **Количество (жилых) этажей жилых домов** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | не нормируется |
| высота зданий | высота этажа не более 3,3 м |
| **Иные показатели:** |  |
| Минимальный отступ жилых здании от красной линии | 25 м |
| максимальный процент застройки | 60% |
| максимальная высота ограждений образовательных учреждений  | 2,0 м |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

**СТАТЬЯ 31. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**Статья 31.1. Градостроительный регламент производственной зоны (П1)**

*Зона П1 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции преимущественно объектов производства, имеющих санитарную зону от 50 до100 м*

Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Основные виды разрешённого использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| объекты капитального строительства и виды использования земельных участков промышленного и коммунально-складского назначения, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной от 50 до 100 м | административно-бытовые здания, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, спортивно-оздоровительные сооружения для работников, автостоянки, площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов |
| аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения поселения | гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора |
| прачечные и химчистки, в том числе прачечные самообслуживания | хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора |
| магазины | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| специализированные мебельные магазины, автосалоны |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |
| автозаправочные станции |  |
| станции и пункты техобслуживания автомобилей | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| автомойки | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| станции скорой медицинской помощи | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| предприятия общественного питания озеленение и благоустройство без ведения коммерческой деятельности, без строительства капитальных объектов, малые архитектурные формы | автостоянки, площадки для сбора мусора |
| производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда | автостоянки, хозяйственные постройки, склады, гаражи служебного транспорта, площадки для сбора мусора |
| рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс»  | хозяйственные постройки, помещения для складирования и временного хранения товаров, здания и помещения для служб охраны и наблюдения |
| оранжереи, теплицы, парники | административно-бытовые здания, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, складские помещения, автостоянки, гаражи служебного автотранспорта |
| приёмные пункты вторичного сырья | складские постройки, автостоянки, площадки для сбора мусора |
| автостоянки и гаражи, парковки |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны П1 не устанавливаются.

**2. Для зоны установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  | **Для всех участков градостроительного зонирования:** |
| --- | --- |
| **Количество этажей**  | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается по проекту планировки, но не более 40 м, кроме опор линий электропередачи, труб котельных, антенн и антенно-мачтовых сооружений сотовой, радиорелейной, спутниковой, телекоммуникационной и т.д. связи.  |
| максимальное |
| минимальное |
| **Высота:** |
| максимальная |
| минимальная | не нормируется |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | 25 га |
| минимальная | 0,5 га |
| **Иные показатели:** |  |
| минимальный отступ зданий от красной линии | 6 м |
| максимальный процент застройки | 60% |
| минимальный процент озеленения | 10-15% |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

**Статья 31.2. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны (П2)**

*Данная зона обозначена для обеспечения правовых условий формирования территорий коммунальных предприятий. В зону входят склады, крытые и открытые базы, предприятия транспортного обслуживания населенных пунктов, гаражи, головные и иные сооружения инженерных коммуникаций.*

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Основные виды разрешённого использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| объекты складского назначения различного профиля;базы для хранения продукции и материалов; озеленение и благоустройство без ведения коммерческой деятельности, без строительства капитальных объектов, малые архитектурные формыбазы жилищно-эксплуатационных служб;предприятия, организации ритуальных услуг;* объекты инженерного обеспечения (котельные, трансформаторные подстанции, водозаборные сооружения, канализационные, насосные, газовые станции и др.);
* автобусные, троллейбусные парки;
* парки грузового автомобильного транспорта;
* парковки, автостоянки;
* авторемонтные и авто-сервисные предприятия;
* автозаправочные станции;
* гаражи боксовые;
* парковки автотранспорта;
* административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* отделения, участковые пункты милиции;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* скверы, аллеи, сады;
* питомники растений для озеленения территорий общего пользования, промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* общественные туалеты
 | автостоянки, площадки для сбора мусора |

| **Условно разрешенные виды использования** |
| --- |
| * предприятия общественного питания (столовые, закусочные, бары);
* средние специальные учебные заведения;
* общежития, связанные с производством и образованием;
* объекты оборонного назначения;
* производственные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 м);
* ветеринарные лечебницы;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
 |

**2. Для зоны установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Для всех участков градостроительного зонирования:** |
| Количество этажей  | предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны принимается по проекту планировки, но не более 40 м, кроме опор линий электропередачи, труб котельных, антенн и антенно-мачтовых сооружений сотовой, радиорелейной, спутниковой, телекоммуникационной и т.д. связи. |
| Площадь земельного участка | не нормируется  |
| минимальный отступ зданий от красной линии | не нормируется  |
| максимальный процент застройки | 60% |
| минимальный процент озеленения | не нормируется |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

**СТАТЬЯ 32. ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**Статья 32.1. Градостроительный регламент зоны инженерно-транспортной инфраструктуры (И)**

*(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства связанных с обслуживанием инфраструктуры транспорта, инженерной инфраструктуры)*

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Основные виды разрешённого использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| * индивидуальные гаражи площадью 36 кв.м.;
* СТО;
* АЗС;
* автостоянки
* объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения
* парковки
 | объекты общественного питания;общественные туалеты.автобусные парки;объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;магазины товаров первой необходимости; |
| * водозаборные сооружения;
* водопроводные очистные сооружения;
* насосные станции;
* станция аэрации;
* канализационные очистные сооружения;
* отстойники;
* сооружения энергообеспечения;
* прокладка инженерных коммуникаций;
* объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
 | парковки |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.),объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение | учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки специальных автомобилей, автостоянки, склады инвентаря, площадки для сбора мусора |

| **Условно разрешённые виды использования:** |
| --- |
| * пожарные части;
* магазины специализированные;
* офисы;
* складские объекты;
* объекты связи;
* торговые павильоны
 |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

**СТАТЬЯ 33. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

**Статья 33.1. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения (Р1)**

*(выделена для обеспечения правовых условий использования земель лесов).*

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Виды разрешённого использования:** |
| --- |
| Виды разрешенного использования лесов, ограничение использования лесов, требования к охране, защите, воспроизводству лесов устанавливаются лесохозяйственным регламентом |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Р-1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-1 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

**Статья 33.2. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий общего пользования (Р2)**

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Основные разрешённые виды использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| озеленение, благоустройство |  |
| * скверы;
* бульвары;
* сады;
 | * вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
* игровые и спортивные площадки
* некапитальные и открытые предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, буфеты)
* малые архитектурные формы, элементы дизайна
* общественные туалеты
 |

**условно разрешённые виды использования:**

| **Условно разрешённые виды использования:** |
| --- |
| * гостиницы
* игровые залы;
* танцплощадки, дискотеки;
* предприятия общественного питания (кафе, бары);
* участковые пункты полиции;
* объекты, связанные с отправлением культа;
* площадки для выгула собак;
* парковки, автостоянки
 |

**2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  | **Для всех участков градостроительного зонирования:** |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка, га** |  |
| минимальная | В соответствии с СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»  |
| максимальная |
| **Иные показатели:** | Площадь зеленых насаждений сквера (деревьев, кустарников, газонов) должна составлять не менее 65-75%; дорожек и площадок – 25-35%; декоративных сооружений и малых архитектурных форм – 2-5 %.  |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

**СТАТЬЯ 34. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Статья 34.1. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий (Сх1)**

*(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей ведения дачного хозяйства и садоводчества)*

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Основные виды разрешённого использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| садовые и дачные дома | хозяйственные постройки, гаражи, открытые места для стоянки автомобилей, строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, надворные туалеты (только при условии устройства септика с фильтрующим колодцем), индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора технической воды, летние кухни, площадки для сбора мусора  |
| аптечные пункты |  |
| магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50м2 | гостевые автостоянки  |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения | площадки для сбора мусора |
| здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка | гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |  |
| объекты гражданской обороны |  |

Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны СХ1 не устанавливаются.

**Статья 34.2. Градостроительный регламент зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)**

*(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков сельскохозяйственного назначения)*

**Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения**

| **Основные виды разрешённого использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| сельхозиспользование объекты сельскохозяйственного производства; фермы, тепличные и парниковые хозяйства; хозяйственные постройкиполя и участки для выращивания сельхозпродукции;лесозащитные полосыУчебно-опытные и учебно-производственные хозяйства; подсобные хозяйства;Заготовительные объекты. | строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы, сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, |
| объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспеченияобъектов разрешенных видов использования, при отсутствии нормзаконодательства, запрещающих их размещение |
| временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения при условии соответствия строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям | автостоянки, площадки для сбора мусора  |

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны Сх2 не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

**СТАТЬЯ 35. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Статья 35.1. Градостроительный регламент зоны специального назначения, связанной с захоронениями (Сп1)**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков кладбищ.*

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

| **Основные разрешённые виды использования:** | **Вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):** |
| --- | --- |
| действующие кладбища традиционного, смешанного захоронения, а также кладбища, закрытые на период консервации | административно-бытовые здания и помещения при основных объектах, автостоянки наземные, площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| бюро похоронного обслуживания |
| дома траурных обрядов |
| дома поминальных обедов |
| Склепы |
| предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий |
| сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения |
| озеленение, благоустройство |  |
| общественные туалеты |  |
| магазины по продаже ритуальных принадлежностей |  |
| здания и сооружения культового назначения | площадки для сбора мусора, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения |
| монументы, памятники и памятные знаки |
| парковки, автостоянки |  |

Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Сп1 не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  | **Для всех участков градостроительного зонирования:** |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| максимальная | 40 га  |
| минимальная | не нормируется |
| **Высота зданий, сооружений:** |  |
| максимальная | 8 м |
| минимальная | не нормируется |
| **Процент застройки:** |  |
| максимальный: | не нормируется |
| минимальный: | не нормируется |
| отступ застройки от красной линии улицы | не нормируется |

Размер земельного участка для кладбища определяется исходя из нормы 0,16-0,24га на 1 тыс. человек населенного пункта, но не должен быть более 40 га.

Расстояние до кладбища традиционного захоронения должно приниматься:

* от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных комплексов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03,
* от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м (с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 36 настоящих Правил.

# СТАТЬЯ 36. ПЕРЕЧНЬ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ И ОПИСАНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# Статья 36.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, утверждаемыми в порядке, предусмотренном законодательством.

3. Соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности.

 4. Расположенные в пределах территорий зон охраны объекта культурного наследия земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют режимам использования земель или градостроительным регламентам, установленным в границах данных зон, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с указанными режимами использования земель или градостроительными регламентами (за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия).

Реконструкция указанных объектов капитального строительства и их частей может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия, или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренными режимами использования земель и градостроительными регламентами, установленными в границах зон охраны объекта культурного наследия.

# Статья 36.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 («Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения:

3.1.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО подземных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие;

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе;

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО подземных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно- эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

3.2.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее – первый пояс ЗСО):

1) на территории первого пояса ЗСО должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО подземных источников водоснабжения (указанные в пункте 3.1 настоящей статьи);

2) не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ЗСО ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО поверхностных источников водоснабжения (далее соответственно – второй пояс ЗСО, третий пояс ЗСО):

1) выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека;

2) регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;

3) недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

4) все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные работы, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

5) использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение;

6) при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

3.2.3. Мероприятия по второму поясу ЗСО:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

2) не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

4) не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;

5) запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

6) использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

7) в границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, в которых содержание химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно–защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод;

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

# Статья 36.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных и прибрежно-защитных зон

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации 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.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка автотранспортных средств (кроме специальных автотранспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеперечисленными ограничениями, запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей,

ванн.

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

# Статья 36.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

* жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
* ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
* территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* спортивных сооружений;
* детских площадок;
* образовательных и детских учреждений;
* лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
* других территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

* объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* объекты пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается размещать:

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

* здания управления;
* конструкторские бюро,
* здания административного назначения;
* научно-исследовательские лаборатории
* поликлиники;
* спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели, гостиницы;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального
* автотранспорта;
* пожарные депо;
* местные и транзитные коммуникации;
* ЛЭП;
* электроподстанции;
* нефте- и газопроводы;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* автозаправочные станции;
* станции технического обслуживания автомобилей;

4) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03 (Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения) не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ

# Статья 36.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

# Статья 36.6. Ограничения использования земельных участков городских лесов

В городских лесах запрещаются:

1) использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях;

2) осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;

3) ведение сельского хозяйства;

4) разработка месторождений полезных ископаемых;

5) размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.

# СТАТЬЯ 37. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ ПРАВИЛ

Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

**Глава администрации Снегуровского сельского поселения В.В. Скоробач**

1. Постановление Правительства РФ от 25.04.1997 N 490
(ред. от 06.10.2011) "Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации" [↑](#footnote-ref-1)
2. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №47 (ред. от 02.08.2007) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" [↑](#footnote-ref-2)
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 19.07.2011) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.11.2011) [↑](#footnote-ref-3)
4. "ТОРГОВЛЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ГОСТ Р 51303-99" (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 11.08.1999 N 242-ст) [↑](#footnote-ref-4)