**АДМИНИСТРАЦИЯ ФАНАЧЕТСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ТАСЕЕВСКОГО РАЙОНА**

 **«Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования Фаначетский сельсовет**

**(с. Фаначет, д. Луговая, п. Усть-Кайтым)**

**Тасеевского района Красноярского края»**

ТАСЕЕВО 2017 г.

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

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Фаначетский сельсовет Тасеевского района Красноярского края (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, Уставом Тасеевского района и муниципального образования Фаначетский сельсовет, проектом схемы территориального планирования Тасеевского района, а также с учетом правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Фаначетский сельсовет, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов.

Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории муниципального образования Фаначетский сельсовет предприятиями, учреждениями и организациями независимо от их организационно-правовых форм и подчиненности, а также гражданами.

##### РАЗДЕЛ I. Порядок регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления Фаначетского сельсовета

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

Понятия и термины градостроительного, гражданского, земельного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в настоящих Правилах, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства.

Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

- **блокированный жилой дом** – 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 приквартирный участок;

- **боковая граница земельного участка** - граница, разделяющая два соседних земельных участка;

- **водоохранная зона** – территория, примыкающая к береговой линии, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

- **временный объект** – сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, перемещение которого возможно без несоразмерного ущерба его назначению (временная постройка, киоск, навес, другие подобные постройки);

- **высота строения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

 - **глубина земельного участка** - расстояние от лицевой до задней границы земельного участка;

- **градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

- **двор** - незастроенные части земельного участка, расположенные между стенами зданий и границами земельного участка;

- **дом жилой индивидуальный** – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи;

- **дом жилой двухквартирный** – жилой дом, предназначенный для проживания двух семей;

- **дома многоквартирные малой этажности** - здания высотой до 4 этажей включая мансардный;

- **дома многоквартирные средней этажности** - здания высотой 5 - 8 этажей;

- **задняя граница земельного участка** - граница, противоположная лицевой границе земельного участка;

- **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;

- **здание**–сооружение с крышей и ограждающими конструкциями, предназначенное для создания ограниченного пространства в целях проживания, различных видов деятельности, хранения материалов и иных предметов;

- **земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

- **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;

- **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;

- **изменение объектов недвижимости**–изменение вида использования и (или) предельных параметров разрешенного строительства объектов недвижимости в пределах, установленных градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон;

- **индивидуальное жилищное строительство** – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет;

- **коэффициент застройки** (максимальный процент застройки) – величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;

- **коэффициент свободных территорий** – величина, определяемая как минимальное допустимое отношение площади незастроенной территории земельного участка ко всей площади земельного участка;

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

- **линии регулирования застройки**–линия, ограничивающая размещение зданий на земельном участке;

- **лицевая граница земельного участка** – граница земельного участка, примыкающая к улице;

- **лицевой земельный участок**–земельный участок, имеющий одну или более лицевых границ;

- **малоэтажная жилая застройка** – жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

- **минимальная площадь земельного участка** – наименьшая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом для определенной территориальной зоны;

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

-**объекты недвижимости**–объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- **отступ здания**–расстояние между границей земельного участка и фасадом здания;

- **объект капитального строительства**–здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек;

- **объект некапитального строительства**–временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

- **одноквартирный жилой дом**–жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок;

**- приквартирный участок** – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него;

- **параметры** – количественные характеристики объектов недвижимости;

- **предельные размеры земельных участков**–максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков, указанные в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- **подзоны** – устанавливаемые в пределах территориальных зон ее части с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров;

- **проектная документация**–графические и текстовые материалы, определяющие объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости;

- **правообладатели земельных участков**–собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы;

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

- **разрешение на строительство**–документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев рассмотренных Градостроительным кодексом РФ, законодательством Красноярского края;

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

- **разрешенные виды использования объектов недвижимости (далее - разрешенное использование)**–рекомендуемые и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

- **сервитуты публичные**–право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Красноярского края, нормативным правовым актом органа местного самоуправления Города в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков с учетом результатов общественных слушаний;

- **сервитуты частные**–право ограниченного пользования чужими земельными участками, устанавливаемые по соглашению между их собственниками;

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

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

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

- **усадебный жилой дом**–одноквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства;

- **условно разрешенные виды использования объектов недвижимости** (далее – условно разрешенное использование)–рекомендуемые при выполнении определенных условий и включенные в градостроительный регламент определенной территориальной зоны виды использования объектов недвижимости;

-**ширина земельного участка** – расстояние между боковыми сторонами земельного участка, измеренное посередине между лицевой и задней границами участка.

**Статья 2. Органы местного самоуправления, органы администрации муниципального образования и органы, создаваемые Главой муниципального образования, осуществляющие полномочия в области землепользования и застройки на территории муниципального образования**

1. Органами местного самоуправления, органами администрации муниципального образования, а также органами, создаваемыми Главой муниципального образования сельсовет, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки на территории муниципального образования Фаначетский сельсовет, являются:

- Фаначетский сельский Совет депутатов Тасеевского района Красноярского края (далее – Совет депутатов);

- Глава муниципального образования Фаначетский сельсовет Тасеевского района Красноярского края (далее – Глава муниципального образования);

- орган администрации Тасеевского района Красноярского края, осуществляющий полномочия в области архитектурной и градостроительной деятельности (далее – Уполномоченный орган);

- комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Фаначетский сельсовет Тасеевского района Красноярского края (далее – Комиссия).

В администрации муниципального образования Фаначетский сельсовет Тасеевского района Красноярского края могут создаваться совещательные органы для решения вопросов, касающихся землепользования и застройки территории муниципального образования Фаначетский сельсовет Тасеевского района Красноярского края.

2. Фаначетский сельский Совет депутатов осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- утверждает Правила и вносит изменения в Правила, направляет проект Правил Главе муниципального образования на доработку;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования Фаначетский сельсовет, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования Фаначетский сельсовет.

3. Глава муниципального образования осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- принимает решение о подготовке проекта Правил, решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила;

- принимает решение о подготовке документации по планировке территории;

- утверждает подготовленную на основании генерального плана документацию по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

- направляет проект Правил в Совет депутатов;

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

- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принимает правовые акты во исполнение настоящих Правил;

- утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;

- утверждает состав и порядок деятельности Комиссии;

- в случаях, предусмотренных законодательством, Уставом муниципального образования Фаначетский сельсовет, настоящими Правилами, иными правовыми актами сельского поселения Фаначетский сельсовет, проводит публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования Фаначетский сельсовет, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования Фаначетский сельсовет.

4. Уполномоченный орган осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- обеспечивает подготовку и реализацию документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления;

- проводит проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, схемам территориального планирования Тасеевского района, Красноярского края, Российской Федерации;

- направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, в Комиссию на доработку;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования Фаначетский сельсовет, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования Фаначетский сельсовет.

6. Комиссия осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- обеспечивает разработку проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила;

- проводит публичные слушания по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила, вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- рассматривает вопросы, связанные с предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, Уставом муниципального образования Фаначетский сельсовет, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования Фаначетский сельсовет.

7. Администрация Тасеевского района может осуществлять полномочия муниципального образования в области градостроительной деятельности на территории муниципального образования Фаначетский сельсовет Тасеевского района только при наличии соглашения о передаче органами местного самоуправления муниципального образования осуществления части своих полномочий по вопросам местного значения органам местного самоуправления муниципального района.

**Статья 3. Участие граждан, их объединений, юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области землепользования и застройки**

1. Граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории, за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа.

Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории поселения, осуществляется органами самоуправления через средства массовой информации, посредством проведения публичных слушаний, а также в иных формах, в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения документации по планировке территории имеют право вносить и обсуждать предложения, участвовать в подготовке решений по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования Фаначетский сельсовет в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, Уставом муниципального образования Фаначетский сельсовет, настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального образования Фаначетский сельсовет.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, определяется решением Фаначетского сельского Совета депутатов.

**Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки**

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям муниципального образования, а также к частям территорий муниципального образования, с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселения.

2. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Применительно к части территории муниципального образования подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана поселения.

5. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается Главой муниципального образования с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям муниципального образования, либо к различным частям территорий муниципального образования (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий муниципального образования), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

6. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Глава муниципального образования утверждает состав и порядок деятельности Комиссии.

7. Глава муниципального образования, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. В указанном в части 7 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям муниципального образования либо применительно к различным частям территорий муниципального образования (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий муниципального образования);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

9. Уполномоченный орган осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Тасеевского района, схемам территориального планирования Красноярского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

10. По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки Уполномоченный орган направляет проект правил землепользования и застройки Главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

11. Глава муниципального образования при получении от Уполномоченного органа проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

13. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

14. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории муниципального образования публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории муниципального образования. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

15. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

16. Глава муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

17. Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законами Красноярского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки утверждаются Советом депутатов. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Совет депутатов по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки Главе муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования), в сети «Интернет».

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Красноярского края вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Красноярского края, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

**Статья 6. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 4 и 5настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения Главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Тасеевского района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования Тасеевского района изменений;

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

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

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

2) органами исполнительной власти Красноярского края в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Тасеевского района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) Уполномоченным органом в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории муниципального образования;

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

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

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

**Статья 7. Порядок установления границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий**

1. Границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия устанавливаются (отображаются) на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Фаначетский сельсовет (приложение 1);

2. Территориальные зоны устанавливаются в пределах границ муниципального образования на всей его территории.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны.

3. Границы территориальных зон (подзон) устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны (подзоны) различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом, схемой территориального планирования Тасеевского района;

- территориальных зон, определенных действующим законодательством;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Границы территориальных зон (подзон) могут устанавливаться по:

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

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода линейных объектов;

- границам населенных пунктов в пределах муниципального образования Фаначетский сельсовет;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

6. Примерные границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, определенные на основании законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, и примерные границы водоохранных зон, определенные на основании водного законодательства, отображены на карте градостроительного зонирования.

**Статья 8. Градостроительный регламент**

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

3. Градостроительный регламент устанавливается с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования Фаначетский сельсовет;

- видов территориальных зон;

- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. 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.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным одновременно в одной из территориальных зон и в одной или более зонах с особыми условиями использования территорий, применяются градостроительные регламенты, установленные для всех этих зон.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах территории муниципального образования, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами для территориальной зоны (подзоны);

- градостроительному регламенту, установленному в соответствии с законодательством Российской Федерации, в пределах границ соответствующей зоны (соответствующих зон) с особыми условиями использования территорий.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Реконструкция указанных в части 6 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.

12. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- коэффициент застройки;

- коэффициент свободных территорий;

- иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

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

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

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов муниципального образования Фаначетский сельсовет, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Фаначетский сельсовет (при наличии официального сайта) в сети «Интернет».

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется решением Фаначетского сельского Совета депутатов и не может быть более одного месяца.

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

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Фаначетский сельсовет (при наличии официального сайта) в сети «Интернет».

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

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

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

**Статья 12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном решением Фаначетского сельского Совета депутатов, с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

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

**Статья 13. Назначение и виды документации по планировке территории**

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

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящим Кодексом, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

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

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

**Статья 14. Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

а) красные линии;

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

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

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

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

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

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

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

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

3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

(в ред. Федерального закона от 21.04.2011 N 69-ФЗ)

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

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

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

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

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

3) иных вопросов планировки территории.

7. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются Градостроительным Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

**Статья 15. Проекты межевания территорий**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

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

**Статья 16. Градостроительные планы земельных участков**

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

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

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

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

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 17. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой муниципального образования по инициативе органов местного самоуправления либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов муниципального образования, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта) в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Уполномоченный органсвои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Уполномоченный орган осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации. По результатам проверки Уполномоченный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы муниципального образования, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом муниципального образования Фаначетский сельсовет с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Уполномоченный орган направляет Главе муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

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

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта) в сети «Интернет».

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой муниципального образования, Совет депутатов вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**РАЗДЕЛ II. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 18. Состав карты градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Фаначетский сельсовет и зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия приведена в приложении №1 к настоящим Правилам.

2. Настоящими Правилами на территории муниципального образования Фаначетский сельсовет Тасеевского района устанавливаются следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

**1) жилые зоны (Ж):**

а) зона жилой усадебной застройки (Ж.1);

б) зона перспективного развития (ПЖ);

**2) общественно-деловые зоны (ОД):**

а) зона административно-делового, общественного и коммерческого назначения (ОД.1);

б) зона объектов образования (ОД.2);

в) зона объектов здравоохранения (ОД.3);

**3) производственные и коммунально-складские зоны (П):**

а) зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности (П.1);

б) зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности (П.2);

**4) зона инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ)**;

**5) зона сельскохозяйственного использования (СХ);**

**6) зона рекреации (Р);**

**7) зона естественного ландшафта (Л);**

**8) зоны специального назначения (СН):**

а) зона кладбищ (СН.1);

б) зона санитарно-технического назначения (СН.2).

**9) лесной фонд в собственности Российской Федерации (ЛФ);**

**10) водные объекты (В)**

3. На карте зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия отображены границы зон, в пределах которых действуют экологические, санитарно-эпидемиологические и прочие ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

На территории муниципального образования Фаначетский сельсовет Тасеевского района установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий и территорий объектов культурного наследия:

1. **охранные зоны**:

а) объектов электросетевого хозяйства;

б) сетей и сооружений связи;

в) придорожные полосы автомобильных дорог;

г) водоохранные зоны;

д) прибрежные защитные полосы;

**2)** **санитарно-защитные зоны**:

а) зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения

б) предприятий III класса опасности;

в) предприятий IV-V классов опасности;

г) автомобильных дорог;

д) кладбищ;

е) площадок для компостирования твердых бытовых отходов;

**3) зоны охраны объектов культурного наследия.**

# Раздел III. Градостроительный регламент

**Статья.19 Карта градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования Веселовского сельсовета представляет собой чертёж с отображением границ территории муниципального образования Веселовский сельсовет, границ земель различных категорий вне населённых пунктов, а также территории всех населённых пунктов и границ территориальных зон.

На Карте градостроительного зонирования Веселовского сельсовета отображены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранные зоны;

- санитарно-защитные зоны.

### Статья 20. Перечень территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

На Карте градостроительного зонирования Веселовского сельсовета выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименования территориальных зон |
| **Ж1** | Зона жилая усадебная застройка |
| **ОД1** | Зона административно-деловая |
| **ОД2** | Зона учреждения образования  |
| **ОД3** | Зона учреждения здравоохранения |
| **П1** | Зона производственных предприятий I-V класса опасности |
| **Р1** | Зона рекреационная |
| **Л** | Зона ландшафтная |
| **СХ** | Зона сельскохозяйственного назначения  |
| **СН1** | Зона специального назначения, связанная с захоронениями  |

### Статья 21. Зона жилая усадебная застройка (Ж1)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| * для индивидуального жилищного строительства (код 2.1);
* малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1);
* гостиничное обслуживание (код 4.7) в части размещения общежитий;
* культурное развитие (код 3.6);
* деловое управление (код 4.1);
* социальное обслуживание (код 3.2);
* дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
* магазины (код 4.4);
* коммунальное обслуживание (код 3.1).
 | * религиозное использование (код3.7);
* гостиничное обслуживание (код 4.7) в части размещения гостиниц.
 | * Хозяйственно-бытовые постройки (на придомовом участке);
* Объекты садоводства, огородничества (на придомовом участке);
* Объекты животноводства (на придомовом участке);
* Детские игровые площадки;
* Площадки для отдыха;
* Универсальные спортивные площадки;
* Хозяйственные площадки
 |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Максимальная этажность жилых домов – 3 этажа.
3. Параметры земельных участков:
	1. площадь приусадебных земельных участков – от 300 до 2000 кв. м, включая площадь застройки, на одну квартиру;
	2. максимальный коэффициент интенсивности использования территории - 0,3;
	3. максимальный коэффициент застройки - 0,3;
	4. минимальный коэффициент свободных территорий - 0,7;
	5. минимальная ширина вновь отводимых участков - 20 м;
4. Нормативные расстояния:
	1. расстояние от одно-, двух-, трех-, четырех квартирных жилых домов до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках - в соответствии с противопожарными требованиями от 6 м до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;
	2. расстояние от хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до хозяйственных построек на соседних земельных участках – не менее двух метров;
	3. расстояние для подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам – от 4 м до 8 м;
	4. минимальные расстояния от хозяйственных построек для скота и птицы до окон жилых помещений дома:
* одиночные или двойные - 15 м,
* до 8 блоков - 25 м, свыше 8 до 30 блоков - 50 м,
* свыше 30 блоков - 100 м;
	1. размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая;
	2. расстояние от окон жилых помещений дома до дворовых туалетов – от 8 до 10 м;
	3. минимальное расстояние от основного строения:
* до границ соседнего участка - 3 м,
* до хозяйственных и прочих строений, открытой стоянки автомобиля и отдельно стоящего гаража –1 м. Скат крыши должен располагаться на участок собственника строения, с которого осуществляется слив;
	1. минимальная величина отступа объекта капитального строительства от красной линии до линии регулирования застройки - 3 м;
	2. в условиях выборочного строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка, с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы.

п) - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м;

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,
за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
не подлежат установлению.

### Статья 22. Зона административно-деловая (ОД1).

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| * банковская и страховая деятельность (код 4.5);
* общественное управление (код 3.8);
* бытовое обслуживание (код 3.3);
* гостиничное обслуживание (код 4.7);
* деловое управление (код 4.1);
* социальное обслуживание (код 3.2) в части услуг связи;
* автомобильный транспорт (код 7.2) в части размещения объектов по обслуживанию пассажиров;
* бытовое обслуживание (код 3.3);
* социальное обслуживание (код 3.2);
* спорт (код 5.1);
* культурное развитие (код 3.6);
* развлечения (код 4.8);
* религиозное использование (код 3.7);
* магазины (код 4.4);
* общественное питание (код 4.6;
* коммунальное обслуживание (код 3.1).
 | * рынки (код 4.3);
* связь (код 6.8) в части размещения антенно-мачтовых сооружений;
* обслуживание транспорта (код 4.9) в части размещения парковок для постоянного хранения автомобильного транспорта.
 | * Площадки для отдыха;
* Элементы благоустройства;
* Скульптурные композиции;
* Парковки для временного хранения автомобильного транспорта
 |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Параметры земельных участков:
	1. Максимальный коэффициент интенсивности использования территории - 0,99;
	2. Максимальный коэффициент застройки - 0,19;
	3. Минимальный коэффициент свободных территорий - 0,81;
3. Нормативные расстояния:
	1. минимальный отступ от красных линий до линии регулирования застройки – 3,5 м;
	2. минимальное расстояние от лечебных корпусов до красной линии застройки – 15 м;
	3. минимальное расстояние от лечебных корпусов до жилых зданий –30 м;
	4. минимальное расстояние на территории зоны от временных стоянок автотранспорта индивидуального пользования до главного входа в стационар - 25 м;
	5. минимальная величина отступа объекта капитального строительства от красной линии - 2 м.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

### Статья 23. Зона учреждения образования (ОД-2).

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| * дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1), в том числе и образовательные учреждения для детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, специальные учебно - воспитательные учреждения для детей и подростков с девиантным поведением, специальные (коррекционные) образовательные учреждения для обучающихся, воспитанников с отклонениями в развитии;
* среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2). в том числе и объекты дополнительного образования;
* обеспечение научной деятельности (код 3.9).
 | - обслуживание транспорта (код 4.9) в части размещения парковок для постоянного хранения автомобильного транспорта.- крытые и открытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения. | -детские игровые площадки;-элементы благоустройства;-объекты инженерно-транспортной инфраструктуры. |

1. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

а) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

б) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

в) Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий).

- стен зданий с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров.

### Статья 24. Зона учреждения здравоохранения (ОД-3).

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| * амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
* амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
* стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2);
* стационары
* станции скорой помощи
* аптеки
* пункты оказания первой медицинской помощи
* учреждения социальной защиты.
 | -обслуживание транспорта (код 4.9) в части размещения парковок для постоянного хранения автомобильного транспорта;-стационары специального назначения;-специальные учреждения социальной защиты;-конфессиональные объекты. | -гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения-автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей-открытые-подземные и полуподземные-многоэтажные. |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Параметры земельных участков:
	1. Максимальный коэффициент интенсивности использования территории - 0,99;
	2. Максимальный коэффициент застройки - 0,19;
	3. Минимальный коэффициент свободных территорий - 0,81;
3. Нормативные расстояния:
	1. минимальный отступ от красных линий до линии регулирования застройки – 3,5 м;
	2. минимальное расстояние от лечебных корпусов до красной линии застройки – 15 м;
	3. минимальное расстояние от лечебных корпусов до жилых зданий –30 м;
	4. минимальное расстояние на территории зоны от временных стоянок автотранспорта индивидуального пользования до главного входа в стационар - 25 м;
	5. минимальная величина отступа объекта капитального строительства от красной линии - 2 м.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

### Статья 25. Зона производственных предприятий I-V класса

### опасности (П-1).

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - производственная деятельность (код 6.0) в части размещения промышленных объектов и производств I - V классов опасности;- склады (код 6.9) в части размещения объектов назначения I - V классов опасности;- коммунальное обслуживание (код 3.1) в части размещения объектов назначения I - V классов опасности;- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) в части размещения объектов пожарной охраны;- связь (код 6.8); * автомобильный транспорт (код 7.2);
* обеспечение научной деятельности (код 3.9);
* бытовое обслуживание (код 3.3) в части размещения объектов по приёму вторсырья;
* деловое управление (4.1) в части размещения организаций оптовой торговли.
* рынки (код 4.3).
 | * общественное питание (код 4.6);
* магазины (код 4.4);
 | * Питомники древесно-кустарниковых растений (для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон);
* Зелёные насаждения
 |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Предельные размеры земельных участков:
	1. промышленных предприятий – определяются проектом планировки территории;
	2. ремонтно-производственных баз – 500 м2 на 1 объект;
	3. пунктов приёма вторичного сырья – 0,01 га на 1 объект;
	4. предприятий бытового обслуживания – из расчёта на 10 рабочих мест 0,03-0,1 га;
	5. пожарных депо – 0,5-2 га на объект;
	6. размещения котельных – 0,7 – 11 га;
	7. канализационных очистных сооружений – 1 – 70 га;
	8. размещения газонаполнительных станций – 6 – 8 га;
	9. станций очистки воды – 1 – 24 га;
	10. рыночных комплексов принимаются по норме 7 - 14 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения.
3. Размеры их земельных участков автозаправочных станций:
4. на 2 колонки – 0,1 га;
5. на 5 колонок – 0,2 га.
6. Размеры их земельных участков станциитехнического обслуживания автомобилей:
7. на 5 постов – 0,5 га;
8. на 10 постов – 1,0 га.
9. Минимальные расстояния до красных линий от:
10. приёмных пунктов вторичного сырья – 5 м;
11. пожарных депо – 15 м.

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,
за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежат установлению.

### Статья 26. Зона рекреационная (Р-1).

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| * отдых (рекреация) (код 5.0), включая:
* природный ландшафт;
* парки;
* сады;
* скверы;
* бульвары;
* комплексы аттракционов;
* летние театры и эстрады;
* велодорожки;
* пешеходные дорожки;
* площадки для отдыха;
* универсальные спортивные площадки;
* катки;
* детские игровые площадки;
* малые архитектурные формы;
* элементы благоустройства
 | * общественное питание (код4.6);
* магазины (код 4.4).
 | * Пункты проката спортивного инвентаря;
* Общественные туалеты;

- Площадки для сбора мусора |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
	1. Минимальная площадь земельных участков:
2. для садов – 3 га;
3. для скверов – 0,5 га;
4. для парков – 10 га.
	1. Максимальный процент застройки земельного участка – 10%.

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,
за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

### Статья 27. Зона ландшафтная (Л).

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| -зеленые насаждения (код 5.0); -вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха - игровые площадки, фонтаны, малые архитектурные формы;-объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы, пирсы и пр.). | -санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;-детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;-интернаты для престарелых; -дома ребенка спортклубы, спортзалы, залы-рекреации (с бассейнами или без бассейнов);- лодочные станции, пассажирские причалы, причалы маломерных судов;-тренировочные, спортивные базы, конноспортивные базы, велотреки; -спортплощадки прокат игрового и спортивного инвентаря гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели игровые площадки площадки для выгула собак места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; -пляжи;-объекты общественного -питания (кафе, рестораны); -объекты религиозного назначения;-гаражи для хранения автотранспортных средств для обеспечения хозяйственной деятельности; -сенокосы. | -участковые пункты полиции; -пункты оказания первой медицинской помощи; -хозяйственные корпуса; -общественные туалеты;-объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы);-спасательные станции; -стоянки легковых автомобилей на открытых площадках;-площадки для сбора мусора -ЦТП, ТП, РП. |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
	1. Минимальная площадь земельных участков:
2. для садов – 3 га;
3. для скверов – 0,5 га;
4. для парков – 10 га.

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,
за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.

1. Максимальный процент застройки земельного участка – 10%.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

### Статья 28. Зона сельскохозяйственного назначения (СХ).

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| * сельскохозяйственное использование (код 1.0);
* хранение и переработка се5льскохозяйственной продукции (код 1.15);
* обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18);
* для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2);
* ведение огородничества (код 13.1);
* ведение садоводства (код 13.2);
* ведение дачного хозяйства (код 13.3).
 | * деловое управление (4.1) в части размещения организаций оптовой торговли;
* сельскохозяйственной продукцией.
 | * Склады сезонного хранения.
 |

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

1. Минимальная площадь земельного участка:
2. для ведения личного подсобного хозяйства - 0,03 га.
3. Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 5 га.

2.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,
за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не подлежат установлению;

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не подлежат установлению.

### Статья 29. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (CН-1).

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды Использования |
|  - ритуальная деятельность (код 12.1) в части: - размещения кладбищ; - создания и охраны новых мест погребения;- содержания и охраны созданных мест погребения;- создания и размещения иных объектов ритуального назначения.- специальная деятельность (код 12.2), в части размещения: -мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов; -полигонов для обезвреживания, захоронения и сортировке бытового мусора и отходов, отходов промышленного производства, мест сбора вещей для их вторичной переработки - крематориев; - отстойников сточных вод с соблюдением мер по предотвращению загрязнения почв, подземных и поверхностных вод, воздуха;  - объектов по вторичному использование складируемых отходов для производственных нужд; - зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, необходимых для обеспечения основных функций.  | -деловое управление (код 4.1) в части размещения административных зданий комплекса похоронного обслуживания; -ритуальная деятельность (код 12.1) в части размещения крематориев;-религиозное использование (код 3.7) в части размещения церквей, мечетей, синагог и иных мест отправления религиозных культов;- производственная деятельность (код 6.0) в части размещения предприятий по производству похоронных принадлежностей. | - Зелёные насаждения;- Малые архитектурные формы;- Элементы благоустройства;- Скульптурные композиции;- Наземные стоянки для временного хранения автотранспорта;- Объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие объекты иных указанных видов использования  |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

### Статья 30. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.
3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

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

### Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона.
2. Организация санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
3. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1000 м;

- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;

- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.
3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 4-7 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

### Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства.

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160.
3. Охранные зоны устанавливаются:
4. вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии:

а) при проектно номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;

б) при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;

1. вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);
2. вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;
3. вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.
4. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:
5. набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
6. размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
7. находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
8. размещать свалки;
9. производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).
10. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:
11. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
12. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
13. использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).
14. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:
15. строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
16. взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
17. посадка и вырубка деревьев и кустарников;
18. дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
19. проход плавательных средств, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
20. проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
21. земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).
22. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:
23. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
24. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

### Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог.

1. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
2. В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом, запрещаются:
	1. выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;
	2. размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;
	3. распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;
	4. выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;
	5. установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;
	6. установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.
3. В границах придорожных полос при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги допускаются:
	1. строительство, реконструкция автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;

установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

**РАЗДЕЛ V. Переходные положения**

**Статья 54. Порядок применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после вступления их в силу.

К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Разрешение на строительство, выданное физическому или юридическому лицам до вступления в силу настоящих Правил, признается действительным.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. Приложение 1. Карта градостроительного зонирования