ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

НОВОГОРКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Правила землепользования и застройки Новогоркинского сельского поселения (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Новогоркинского сельского поселения Лежневского муниципального района, разработанным в отношении всей территории поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Новогоркинского сельского поселения, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ивановской области, Лежневского муниципального района, а также с учетом положений нормативных правовых актов Новогоркинского сельского поселения, определяющих основные направления социально-экономического и территориального развития поселения, охраны и использования объектов культурного наследия окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Новогоркинского сельского поселения, а также правоохранительных и судебных органов – как документ разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава 1. Общие положения

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

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

**автостоянка** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

**акт приемки** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (техническим заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (техническим заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (технический заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

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

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования их в настоящих Правилах при условии соблюдения норм и правил, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами, техническими регламентами (а до принятия технических регламентов - строительными нормами и стандартами безопасности, правилами пожарной безопасности, требованиями гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными обязательными требованиями);

**водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к береговой линии рек, ручьев, каналов, озёр, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания объектов водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**временные строения и сооружения** - искусственные некапитальные наземные объекты, срок функционирования которых ограничен определенным временем в соответствии с требованиями градостроительного законодательства. К ним в основном относятся объекты, сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.) и конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники;

**вспомогательные виды разрешенного использования** – виды использования недвижимости, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

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

**гараж** -здания, строения, сооружения, предназначенные для хранения, временной стоянки, технического обслуживания автомобилей;

**генеральный план сельского поселения** – документ территориального планирования сельского поселения, определяющий направления развития территории сельского поселения не менее чем на 20 лет;

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

**градостроительная подготовка территорий -** деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований 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;

**жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

**жилой дом** **блокированный** – здание квартирного типа, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок. При обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности квартир возможно межевание территории с выделением приквартирных земельных участков;

**жилой дом многоквартирный** –жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы;

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

**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;

**зеленые насаждения** – совокупность древесной, кустарниковой и травянистой растительности на определенной территории;

**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, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

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

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения;

**киоск** - оснащенное торговым оборудованием строение, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас;

**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);

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

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

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

**магазин** - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже;

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

**обладатели земельного сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

**объект** **индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящий жилой дом, не выше трёх этажей, предназначенный для проживания одной семьи;

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

**озелененные территории –** участки земли, покрытые не менее чем на 70 % лесной, древесной, кустарниковой и травянистой растительностью естественного или искусственного происхождения;

**отклонения от Правил** – санкционированное в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**павильон** - оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест;

**палатка (ларек)** - легко возводимая сборно-разборная конструкция, оснащенная прилавком, не имеющая торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест продавца, на площади которых размещен товарный запас на один день торговли;

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

**погреб** - заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; он может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой;

**подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (техническим заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**правила землепользования и застройки (ПЗЗ)** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

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

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

**проект планировки** – документ, в котором выделяются элементы планировочной структуры и устанавливаются параметры планируемого развития элементов планировочной структуры, зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, отображаются красные линии, улицы и дороги, инженерные сети, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, границы планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных участков капитального строительства, содержит 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;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

**процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий отношение застроенной территории к площади земельного участка;

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

**разрешение на строительство –** документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ;

**резервирование земель** – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по определению земель и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных и муниципальных нужд;

**реклама** - информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная [неопределенному кругу лиц](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=68032;fld=134;dst=100028) и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке;

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

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

**сервитут** – право лица (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением, решением суда либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения;

**сервитут** **публичный** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

**собственники земельных участков** – физические и юридические лица, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся земельными участками на праве собственности;

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

**строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется в соответствии с действующим законодательством;

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

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

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

**технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

**условно разрешенные виды использования –** виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса РФ, и обязательного соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований);

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами вводят в муниципальном образовании «Новогоркинское сельское поселение» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

* защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
* обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
* контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

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

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования;

* обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории сельского поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной среды;
* установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
* создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
* обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
* обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

* нормативами, стандартами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды;
* иными нормативными правовыми актами Лежневского муниципального района, Новогоркинского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории поселения, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

6. Настоящие Правила содержат три части:

Часть I - «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования».

Часть II - «Градостроительное зонирование. Схемы зон с особыми условиями использования территории».

Часть III – «Градостроительные регламенты».

В Части I настоящих Правил «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования» приведены правовые и процедурные нормы, регламентирующие:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе территориального зонирования;

- порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- права и порядок осуществления градостроительной деятельности физическими и юридическими лицами, в том числе порядок изменения видов разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем, порядок подготовки документации по планировке территории;

- порядок предоставления земельных участков для строительства;

- порядок внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

Часть II Правил «Градостроительное зонирование. Схемы зон с особыми условиями использования территории» содержит  картографические документы градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории.

Часть III Правил «Градостроительные регламенты» содержит перечень территориальных зон и описание градостроительных регламентов (виды разрешенного использования объектов недвижимости, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства).

### Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом Новогоркинского сельского поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117211;fld=134) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

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.

2. На картах в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования (статья 29);

2) территории общего пользования – на карте градостроительного зонирования (статья 42);

3) зоны с особыми условиями использования территорий - по экологическим, градостроительным и санитарно-эпидемиологическим условиям – на карте зон с особыми условиями использования территории (статья 30).

3. На карте градостроительного зонирования территории Новогоркинского сельского поселения выделены территориальные зоны, для которых установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статьи 31-31.6).

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил) производятся с учетом установленных границ территориальных зон. В случае если при выделении земельного участка возникает необходимость внесения изменений в настоящие Правила в части уточнения границы территориальной зоны, заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию по землепользованию и застройке с предложением о внесении соответствующих изменений в Правила.

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

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

Границы территориальных зон на схеме градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам полос отвода линейных объектов (дороги, инженерные сети);

- административным границам поселения;

- естественным границам природных объектов;

- границам зон планировочных ограничений;

- иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий (статья 30) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами, законами Ивановской области, нормами технического регулирования зоны, в которых действуют ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Указанные ограничения установлены в статье 34 настоящих Правил.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах градостроительного зонирования (статья 29) и зон с особыми условиями использования территорий (статья 30), градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьи 31, и перечень назначений, определенный применительно к соответствующей территории общего пользования статьи 32, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статье 34 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешеннымсчитается такое использование, которое соответствует:

* градостроительным регламентам настоящих Правил;
* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

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

***- 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;

***- условные виды разрешенного использования***, требующие получения разрешения, которое предоставляется по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

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

8.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению без дополнительных разрешений и согласований выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности. 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 (до их принятия - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований).

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

при изменении одного вида разрешенного использования объектов капитального строительства (недвижимости) на другой разрешенный вид использования осуществляется строительство (реконструкция) объекта капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, определенном статьей 20 настоящих Правил (за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ и Законом Ивановской области от 14.07.2008 № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области», когда не требуется выдача разрешений на строительство);

* при изменении одного вида разрешенного использования объектов капитального строительства (недвижимости) на другой вид не осуществляется строительство (реконструкция) объектов капитального строительства или изменение не требует выдачи разрешения на строительство в соответствии с действующим законодательством. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор объектов капитального строительства (недвижимости) направляет письменное уведомление о намерении изменить вид использования объектов капитального строительства (недвижимости) в администрацию Новогоркинского сельского поселения, которая после соответствующей проверки согласовывает это изменение и вносит соответствующие изменения в дежурную карту Поселения. Собственник, пользователь, владелец, арендатор объектов капитального строительства (недвижимости) обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы государственного технического учета объектов капитального строительства (недвижимости) и документы о государственной регистрации прав на объекты капитального строительства;

9. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

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

* размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых возводить строения запрещено;
* предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
* максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
* иные характеристики застройки.

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

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры населенных пунктов), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

12. Аллеи, скверы, объекты благоустройства (в том числе площадки для выгула собак, площадки для мусоросборников) и озеленения, малые архитектурные формы (в том числе биотуалеты, ограды), элементы дизайна, скульптурные композиции, а также отделения полиции, объекты пожарной охраны, банкоматы, платежные терминалы, пункты оказания первой медицинской помощи, строительные площадки, площадки для временного складирования грунта являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам, правилам и технологическим стандартам безопасности.

Вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон и параметры застройки земельных участков в данном случае не применяются.

**Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Администрация Новогоркинского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил в порядке, установленном Уставом Новогоркинского сельского поселения и размещения документа градостроительного зонирования поселения на информационном стенде Новогоркинского сельского поселения;

- предоставления Правил в библиотеку Поселения;

- размещения Правил в сети «Интернет», в том числе в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;

- создания условий для ознакомления с Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Новогоркинского сельского поселения;

- получение выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) должностными, физическими и юридическими лицами осуществляется путем обращения в адрес администрации Лежневского муниципального района с заявлением о предоставлении соответствующих сведений из информационной системы градостроительной деятельности (ИСОГД).

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ивановской области и муниципальными нормативными правовыми актами Лежневского муниципального района и Новогоркинского сельского поселения.

Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в администрацию Новогоркинского сельского поселения, в Комиссию по землепользованию и застройке и могут учитываться при подготовке решений администрации по вопросам размещения объектов, изменения видов разрешенного использования земельных участков, изменения параметров строительства объектов.

3. Одной из форм участия граждан в принятии управленческих решений по вопросам землепользования и застройки являются публичные слушания, которые проводятся в соответствии со статьями 28, 31, 39, 40 Градостроительного кодекса РФ, законодательством Ивановской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Лежневского муниципального района и Новогоркинского сельского поселения.

Публичные слушания проводятся:

- по проектам генерального плана поселения и внесения изменений в генеральный план;

- по проектам правил землепользования и застройки поселения и внесения в них изменений;

- по проекту планировки территории и проекту межевания территории;

- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Информирование граждан по вопросам землепользования и застройки осуществляют органы местного самоуправления Лежневского муниципального района и Новогоркинского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством с учетом разграничения полномочий, в частности, путем:

а) публикации информации в порядке, установленном нормативными правовыми актами Лежневского муниципального района, Уставом Новогоркинского сельского поселения;

б) организации экспозиций иллюстративных материалов документов территориального планирования и градостроительного зонирования, документации по планировке территории.

## Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

### Статья 5. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют вопросы взаимодействия органов местного самоуправления Лежневского муниципального района, Новогоркинского сельского поселения с физическими и юридическими лицами, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях строительства, подготавливаемых и проводимых администрацией Лежневского муниципального района;

- обращаются в администрацию Лежневского муниципального района с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для строительства и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- обращаются в администрацию Лежневского муниципального района с заявлениями о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней градостроительную деятельность.

2. Действия, указанные в части 1 настоящей статьи, а также иные действия могут регулироваться нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К иным действиям физических и юридических лиц относятся:

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

3. Лица, осуществляющие на территории Новогоркинского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

### Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Администрация Лежневского муниципального района осуществляет полномочия по:

1) предоставлению земельных участков на территории Новогоркинского сельского поселения;

2) выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию*(в соответствии с соглашением о передаче полномочий в области градостроительной деятельности)*;

3) выдаче градостроительных планов земельных участков как отдельных документов, подготовке и утверждению документации по планировке территории*(в соответствии с соглашением о передаче полномочий в области градостроительной деятельности)*;

4) предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *(в соответствии с соглашением о передаче полномочий в области градостроительной деятельности)*;

2. Совет Новогоркинского сельского поселения осуществляет следующие полномочия в сфере землепользования и застройки:

1) утверждение генерального плана поселения;

2) утверждение правил землепользования и застройки;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

4) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. К полномочиям администрации Новогоркинского сельского поселения относятся:

1) обеспечение подготовки проектов генерального плана и правил землепользования и застройки Новогоркинского сельского поселения;

2) принятие решения о развитии застроенной территории и заключение договора о развитии застроенной территории в границах поселения;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, входит:

* участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства;
* проверка документации по планировке территории на соответствие действующему законодательству, настоящим Правилам;
* подготовка градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
* предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ведение схемы градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;
* предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
* другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

### Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим органом и создается в целях обеспечения подготовки проектов правил землепользования и застройки и генерального плана поселения, внесения изменений в указанные документы, а также в целях осуществления иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

2. Основными задачами комиссии являются:

- подготовка проекта правил землепользования и застройки поселения;

- организация и проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки поселения;

- рассмотрение предложений по проекту правил землепользования и застройки поселения;

- рассмотрение предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки поселения;

- контроль соответствия правил землепользования и застройки документам территориального планирования Лежневского муниципального района, Новогоркинского сельского поселения;

- рассмотрение заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; обеспечение проведения публичных слушаний по указанному вопросу; подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо об отказе в предоставлении таких разрешений;

- организация и проведение публичных слушаний по проекту генерального плана поселения;

- осуществление иных полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

3. Комиссия формируется на основании решения главы администрации Новогоркинского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

4. В состав комиссии включаются представители:

* 1. представительного органа поселения;

1. администрации поселения и администрации района (муниципальные служащие, осуществляющие функции в сферах градостроительства, землеустройства, имущественных отношений; охраны окружающей среды);

В состав комиссии могут быть также включены представители других территориальных служб и организаций, представители общественных и иных организаций, представляющих интересы объединений граждан.

Общая численность Комиссии определяется решением главы администрации Новогоркинского сельского поселения.

5. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с лицом, подавшим заявку, в отношении которой рассматривается вопрос.

## Глава 3. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

### Статья 8. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

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

1) имеют вид (виды) использования, который (-ые) не поименован (-ны) как разрешенный (-ые) для соответствующих территориальных зон или отсутствует (-ют) в списке назначений зон территорий общего пользования;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон или включены в перечень назначений в зонах территорий общего пользования, но расположены в зонах планировочных ограничений, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 34 настоящих Правил;

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

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

4. Постановление главы администрации Новогоркинского сельского поселения может придать статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижает стоимость этих объектов;

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

### Статья 9. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 8, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те объекты, которые одновременно не соответствуют и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности, объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением главы администрации Новогоркинского сельского поселения в соответствии с федеральными законами устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами и обязательными требованиями безопасности или накладывается запрет на продолжение их использования.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, на территории, запланированной для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу муниципального образования в порядке, установленном законодательством.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержится (-атся) в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 8 настоящих Правил объекты недвижимости поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в частях 3 и 4 статьи 8 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

## Глава 4. предоставление земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для строительства

**Статья 10. Принципы предоставления земельных участков для строительства**

Предоставление земельных участков для строительства производится согласно следующим принципам:

- предоставление земельных участков производится на основании [земельного](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117255;fld=134;dst=100263) и [градостроительного](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134) законодательства Российской Федерации и Ивановской области, нормативных правовых актов Лежневского муниципального района и Новогоркинского сельского поселения;

- земельные участки, предоставляемые для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости;

- при предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации о градостроительной деятельности.

**Статья 11. Особенности предоставления земельных участков для строительства на территории Новогоркинского сельского поселения**

1. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности на территории Новогоркинского сельского поселения, осуществляется органами местного самоуправления Лежневского муниципального района в порядке, установленном земельным и градостроительным законодательством, а также нормативными правовыми актами Лежневского муниципального района.

2. Образование земельных участков на территории Новогоркинского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и иными требованиями настоящих Правил.

3. Порядок взаимодействия администрации Лежневского муниципального района и органов местного самоуправления Новогоркинского сельского поселения по вопросам предоставления земельных участков на территории Новогоркинского сельского поселения определяется соответствующим соглашением.

4. Предоставление земельных участков осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

5. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, за исключением случаев предоставления земельных участков:

- для комплексного освоения в целях жилищного строительства, определенных статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации;

- с предварительным согласованием места размещения объекта.

6. Для предоставления земельного участка для строительства из земель государственной или муниципальной собственности заинтересованное лицо подает заявление в администрацию Лежневского муниципального района.

Предоставление земельных участков для строительства на территории Новогоркинского сельского поселения осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ.

7. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которыми органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117255;fld=134;dst=35).

**Статья 12. Порядок предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на территории Новогоркинского сельского поселения**

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении права аренды на земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на незастроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают соответствующее заявление в администрацию Лежневского муниципального района.

Заявление составляется в произвольной форме. В приложении к заявлению указываются:

* месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
* расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие администрации Лежневского муниципального района оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану сельского поселения, настоящим Правилам.

2. Заявление с соответствующими приложениями передается в администрацию Новогоркинского сельского поселения и передается на рассмотрение в Комиссию. Комиссия рассматривает возможность комплексного освоения в целях жилищного строительства соответствующего земельного участка на предмет соответствия настоящим Правилам и дает заключение о соответствии либо несоответствии данного проекта Правилам землепользования и застройки Новогоркинского сельского поселения. Кроме того, Комиссией может быть подготовлен проект схемы расположения соответствующего земельного участка.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении права аренды на земельные участки для их комплексного освоения, в целях жилищного строительства вправе самостоятельно, до подачи заявления о предоставлении земельного участка, обратиться в администрацию Новогоркинского сельского поселения с заявлением о выдаче заключения, указанного в части 2 настоящей статьи. К указанному заявлению прилагаются документы, указанные в части 1 настоящей статьи.

4. В случае если комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства не противоречит настоящим Правилам, администрация Лежневского муниципального района проводит аукцион в порядке, определенном статьями 30.2 и 38.2 Земельного кодекса РФ, и заключает по его результатам договор аренды земельного участка.

5. Арендатор земельного участка, предоставленного в целях комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан за свой счет и в установленные договором аренды сроки осуществить:

- действия по подготовке проекта планировки, проекта межевания территории с выделением из её состава соответствующих объектов общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах, определенных проектом межевания земельных участков;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

### Статья 13. Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек

1. До разграничения государственной собственности на земельные участки полномочиями по распоряжению земельными участками на территории Лежневского муниципального района, включая Новогоркинское сельское поселение, обладает администрация Лежневского муниципального района.

2. Процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений, устанавливается муниципальными нормативными правовыми актами.

3. К временным постройкам могут быть отнесены здания, строения и сооружения, функциональное назначение и (или) параметры (технико-экономические показатели) которых не соответствуют настоящим Правилам. Срок эксплуатации таких объектов ограничен сроком действия договора аренды земельного участка, по истечении которого объект подлежит демонтажу (сносу).

4. К временным постройкам могут быть отнесены предназначенные для осуществления торговой деятельности, сервисного и бытового обслуживания населения, коммунально-складских видов деятельности киоски, навесы, павильоны, открытые площадки, а также металлические гаражи, автостоянки открытого типа, автозаправочные станции, объекты рекламы (рекламные щиты, тумбы и т.п.); передвижные культурно-развлекательные объекты (аттракционы, игровые автоматы, цирки, выставки).

5. Предоставление земельного участка осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

6. В распорядительных документах главы администрации муниципального района, устанавливающих права заявителя на земельный участок, указывается на временный характер размещения объекта, а при необходимости разработки проектной документации – на обязанность застройщика или заказчика обеспечить её разработку.

7. Условиями размещения временных строений и сооружений на территории сельского поселения являются:

- наличие свободного земельного участка или части на занимаемом земельном участке;

- соответствие требованиям настоящих Правил (градостроительных регламентов);

- соответствие требованиям экологической, санитарной и пожарной безопасности.

8. Размещение рекламных конструкций на центральных улицах поселения должно быть согласовано администрацией Новогоркинского сельского поселения до подачи заявления о предоставлении земельного участка для соответствующих целей.

9. Размещение временных строений и сооружений ограничивается на резервных территориях, предназначенных для капитального строительства, территориях, занимаемых зелеными насаждениями, в водоохранных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

10. Не допускается размещение некапитальных сооружений в арках зданий, на газонах, площадках (детские, спортивные, площадки отдыха), посадочных площадках пассажирского транспорта (за исключением ларьков мелкорозничной торговли, сблокированных с остановочным павильоном), в охранной зоне водопроводных, канализационных, электрических, кабельных сетей связи, трубопроводов, а также ближе 10 метров от остановочных павильонов, 25 метров – от вентиляционных шахт, 20 метров - от окон жилых помещений, перед витринами торговых организаций.

11. К временным строениям, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения). Подобные объекты должны быть подключены к сетям электроснабжения, обеспечены урнами и мусорными контейнерами; сооружения питания - туалетными кабинами (при отсутствии общественных туалетов на прилегающей территории в зоне доступности 200 метров).

12. Внешний вид временных строений и сооружений должен отвечать современным архитектурно-художественным требованиям дизайна. Эскизный проект размещения временного строения или сооружения в обязательном порядке должен быть согласован с администрацией Новогоркинского сельского поселения.

13. В случае необходимости установки отдельных временных строений мелкорозничной торговли на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини-маркетов, мини-рынков, торговых рядов), выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. При организации временных торговых комплексов необходимо устройство общественных туалетов.

14. Для строительства (изготовления) временного строения для торговли и услуг применяются любые современные материалы. Предпочтение следует отдавать легким металлическим конструкциям с остеклением из витринного стекла (простого или тонированного) и облицовкой современными отделочными материалами.

Допускается использование других материалов, имеющих качественную и прочную окраску, отделку.

15. Ограждение автостоянок, гаражных комплексов и других некапитальных объектов должно быть выполнено из металлических сетчатых или профильных элементов, кованых или сварных решеток и иметь привлекательный внешний вид (окрашено прочными красками, не должно иметь повреждений).

16. Не допускается использование железобетонных ограждений и оград, выполненных из отходов строительного производства, колючей проволоки и других подобных материалов.

17. Территория, занимаемая временными строениями и сооружениями, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом благоустройства.

В состав работ по благоустройству должны, как правило, входить работы по устройству дорог и стоянок с твердым покрытием, тротуаров, водоотводов, освещения, малых архитектурных форм, а также работы по посадке деревьев и кустарников, устройству газонов и цветников.

В состав комплексов торговых строений необходимо включать благоустроенную парковку для автотранспорта персонал и посетителей.

Владельцы (арендаторы) временных строений и сооружений обязаны производить уборку прилегающей территории в радиусе до 10,0 метров или до границ проезжей части дорог, зданий и сооружений, земельных участков. Владельцы торговой палатки, павильона, магазина обязаны заключить договор на вывоз твердых бытовых отходов со специализированной организацией, имеющей лицензию на вывоз и утилизацию отходов.

К гаражу должен быть выполнен проезд с твердым покрытием. Владельцу гаража-стоянки запрещено производить мойку транспортного средства и ремонтные работы, связанные с применением горюче-смазочных материалов, около гаража. Запрещается хранить во временных строениях горюче-смазочные материалы.

18. Киоски, павильоны, торговые ряды и другие временные строения торговли и услуг должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

19. Земельный участок для размещения временной постройки передаётся заявителю в аренду сроком не более чем на один год.

Арендатор земельного участка, предоставленного под размещение временной постройки, обязан за свой счёт освободить участок от возведенных им зданий и сооружений в сроки, указанные арендодателем. Срок, за который арендодатель должен предупредить арендатора о расторжении договора аренды и о необходимости приведения участка в первоначальное состояние, устанавливается договором, но не должен противоречить требованиям гражданского законодательства.

20. В договоре аренды земельного участка могут быть оговорены условия досрочного прекращения его действия в случае отступления застройщиком при строительстве временных построек от параметров разрешённого строительства, установленных архитектурно-планировочными требованиями, и от согласованной проектной документации.

21. Администрация Лежневского муниципального района вправе продлить срок аренды предоставленного земельного участка на последующий год в установленном договором порядке (при наличии письменного ходатайства арендатора).

22. Размещение временных построек на земельном участке, предоставленном в аренду сроком до одного года, осуществляется на основании разрешения на установку некапитального объекта.

23. Для получения разрешения на установку некапитального объекта гражданин или юридическое лицо (далее- застройщик) направляет в администрацию Лежневского муниципального района заявление, к которому прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) эскизный проект некапитального объекта или группы объектов, а при размещении некапитальных объектов сезонного характера – эскиз сооружения с описанием основных параметров (площадь, высота, материал конструкций).

24. Для размещения временных построек допускается разработка проектной документации в сокращённом объёме. Состав проектной документации устанавливается в зависимости от вида объекта архитектурно-планировочными требованиями к временной постройке, выдаваемыми администрацией Лежневского муниципального района.

Разработка проектной документации не требуется на постройки, собираемые предприятием-изготовителем и поставляемые в готовом к установке виде. В этом случае заказчик обеспечивает разработку проектных предложений по благоустройству участка и инженерному обеспечению объекта (при необходимости).

Архитектурно-планировочные требования к временной постройке могут содержать указания на предельные параметры размещаемого объекта, требования к его архитектурному облику и цветовому оформлению, благоустройству территории, размещению рекламы.

25. Подготовку проектной документации и установку (сборку) временных построек имеют право осуществлять только физические или юридические лица, имеющие лицензию на указанные виды деятельности в случае, если деятельность подлежит лицензированию.

26. Установка некапитального объекта должна производиться в срок, установленный в разрешении на его установку.

27. Заказчик письменно уведомляет администрацию Лежневского муниципального района об окончании работ по установке некапитального объекта, благоустройству территории для приемки в эксплуатацию с приложением следующих документов:

а) правоустанавливающие документы на земельный участок;

б) разрешение на установку некапитального объекта.

В течение 10 дней администрация Лежневского муниципального района обязана обеспечить осмотр объекта и выдать акт приемки в эксплуатацию или мотивированно отказать. Для освидетельствования готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению создается приёмочная комиссия. Приёмочная комиссия назначается главой администрации Лежневского муниципального района не менее чем за 30 дней до установленного срока приёмки.

28. В состав приёмочной комиссии в обязательном порядке включаются уполномоченные представители администраций Лежневского муниципального района и Новогоркинского сельского поселения (муниципальные служащие, уполномоченные на решение вопросов в сфере градостроительства, охраны окружающей среды, имущественных и земельных отношений), представители застройщика, заказчика, подрядчика, проектной организации.

В состав приёмочной комиссии могут включаться (по согласованию) представители Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия населения, органов государственной противопожарной службы, иных органов государственного надзора и контроля, представители эксплуатирующих организаций, которым подконтролен принимаемый объект.

29. Документом, удостоверяющим выполнение предусмотренных проектной документацией работ в полном объёме, их соответствие разрешению на установку некапитального объекта, утверждённой схеме планировочной организации земельного участка, проектной документации, является акт приемки в эксплуатацию.

Акт приемки в эксплуатацию по заявленному назначению подписывается всеми членами приёмочной комиссии и утверждается её председателем.

30. Комиссия вправе отказать в выдаче акта приемки в эксплуатацию. Основанием для отказа является:

а) отсутствие документов, указанных в части 23 настоящей статьи,

б) несоответствие объекта требованиям, установленным в разрешении,

в) несоответствие объекта действующим нормам и правилам, в том числе требованиям противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим требованиям и т.д.

31. Акт приемки в эксплуатацию удостоверяет факт установки некапитального объекта в соответствии с установленными требованиями к размещению и безопасности, а для объектов, в которых осуществляется мелкорозничная торговля, бытовое обслуживание и предоставляются услуги общественного питания, - является основанием для получения разрешения на осуществление торговли.

32. Право на временную постройку не подлежит государственной регистрации.

33. Размещение временных строений и сооружений на землях других землевладельцев, собственников допускается при условии заключения договоров на право использования земельного участка между землевладельцем (собственником) и владельцем временного строения с соблюдением требований настоящих правил.

34. Установка временных строений и сооружений на своих территориях (предприятий, организаций, учреждений) производится в соответствии с требованиями, указанными в настоящих Правилах.

35. Размещение временных строений и сооружений, установка которых предусмотрена согласованной проектной документацией на строительство объектов капитального строительства, согласованию и рассмотрению администрацией Лежневского муниципального района не подлежит.

36. Ответственность за несоблюдение требований, предъявляемых к установке и эксплуатации временных строений и сооружений:

- за нарушение требований, предъявляемых к установке и эксплуатации временных строений и сооружений, правообладатель земельного участка несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством;

- нарушение требований, предъявляемых к установке и эксплуатации временных строений и сооружений, может повлечь прекращение договора аренды земельного участка, предоставленного для целей, не связанных со строительством, по инициативе арендодателя. В случае прекращения права аренды земельный участок подлежит освобождению от расположенных на нем объектов.

**Статья 14. О подготовке документации по планировке территории**

1. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется ст. 41-46 Градостроительного кодекса РФ, Законом Ивановской области от 14.07.2008 № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области».

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

3. Решения о разработке документации по планировке территории принимаются администрацией Новогоркинского сельского поселения Лежневского муниципального района.

4. Подготовка документации по планировке территории Новогоркинского сельского поселения осуществляется на основании генерального плана Новогоркинского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Лежневского муниципального района, Новогоркинского сельского поселения, 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 заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

6. Основанием для разработки документации по планировке территории является решение о подготовке документации по планировке территории.

Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

7. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Новогоркинского сельского поселения в порядке, предусмотренном ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ. Документация по планировке территории утверждается главой администрации Лежневского муниципального района.

8. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

9. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

10. Совет Новогоркинского сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса РФ, Уставом Новогоркинского сельского поселения и иными нормативными правовыми актами.

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

Градостроительные планы могут разрабатываться в составе проекта межевания или как отдельный документ в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ, муниципальными нормативными правовыми актами, в соответствии с утвержденной формой градостроительного плана земельного участка.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется статьей 44 Градостроительного кодекса РФ.

### Статья 15. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается администрацией Новогоркинского сельского поселения по инициативе органа государственной власти Ивановской области, собственной инициативе, инициативе иных органов местного самоуправления Лежневского муниципального района, органов местного самоуправления Новогоркинского сельского поселения, физических или юридических лиц при наличии градостроительных регламентов, а также местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных администрацией Лежневского муниципального района расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры) в порядке, установленном статьей 46.1 Градостроительного кодекса РФ.

Деятельность по развитию застроенной территории осуществляется в рамках исполнения договора о развитии застроенной территории, заключаемого по итогам аукциона.

## Глава 5.Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

### Статья 16. Установление сервитутов

1. Применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, могут быть установлены публичные сервитуты – право ограниченного пользования чужим земельным участком (без его изъятия) для обеспечения общественных нужд.

2. Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок либо без указания срока.

3. Публичные сервитуты могут устанавливаться в целях:

* прохода или проезда через земельный участок;
* использования земельного участка для эксплуатации и ремонта объектов инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), а также объектов транспортной инфраструктуры;
* размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* проведения дренажных работ на земельном участке;
* забора воды и водопоя;
* временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
* свободного доступа к прибрежной полосе, придорожной полосе;
* в иных случаях, установленных действующим законодательством.

4. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

5. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

6. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости, подлежат государственной регистрации.

7. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

8. Частный сервитут устанавливается в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

### Статья 17. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Новогоркинского сельского поселения - объявление об их будущем изъятии для муниципальных нужд Новогоркинского сельского поселения (в том числе с изъятием расположенного на нем недвижимого имущества) и (или) существенном ограничении в использовании.

Условия и порядок резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд определяются законодательством Российской Федерации.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

* документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации муниципальных нужд);
* проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

* со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Новогоркинского сельского поселения и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд;
* собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемый в соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса акт о резервировании должен содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117255;fld=134;dst=101060) РФ и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

### Статья 18. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для нужд поселения

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных земельным и гражданским законодательством.

2. Порядок взаимодействия структурных подразделений органов местного самоуправления Новогоркинского сельского поселения и Лежневского муниципального района при подготовке решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд определяется Главой Администрации Лежневского муниципального района.

3. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом администрацией Лежневского муниципального района. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

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

4. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд является решение о резервировании земель для муниципальных нужд, принятое в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

## Глава 6. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Статья 19. Застройщики**

1. 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.

2. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- направлять в комиссию по землепользованию и застройке заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления во внесудебном и судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

### Статья 20. Выдача разрешений на строительство

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

2. Для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство главе администрации Лежневского муниципального района *(в соответствии с соглашением о передаче полномочий в области градостроительной деятельности)*. Перечень документов, необходимых для выдачи разрешения на строительство, и порядок предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации» установлены Градостроительным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

3. Градостроительным кодексом РФ и Законом Ивановской области от 14.07.2008 № 82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области» установлены случаи, когда не требуется выдача разрешений на строительство.

### Статья 21. Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

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

2. Для ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию Лежневского муниципального района с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (в соответствии с соглашением о передаче полномочий в области градостроительной деятельности). Перечень документов, необходимых для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, и порядок предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации» установлены Градостроительным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

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

4. Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до ввода их в эксплуатацию, в соответствии с настоящим положением, запрещается.

**Статья 22. Ограждение земельных участков**

1. Ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть единообразным, то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала и иметь высоту не более 1,5 м. Ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии могут быть несплошными и высотой не более 1,5 м. Тип ограждения участков со стороны улицы согласуется с главой администрации Новогоркинского сельского поселения.

2. Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией» - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в поселениях, являются красными линиями. За пределы в сторону улицы или площади не должны выступать здания, строения, сооружения.

3. Ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: а) от начала улицы (по нечетной стороне) владелец земельного участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасадной части дома со стороны улицы); б) от начала улицы (по четной стороне) владелец земельного участка устанавливает забор с левой стороны (относительно фасадной части дома со стороны улицы); в) по задней стороне участка забор устанавливается совместно с владельцами соседних земельных участков. При этом столбы устанавливаются на границе участка, а само ограждение устанавливается со своей стороны, если невозможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны участка устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2 м и не выше ограждения по фасадной части. Не допускается устройство ограждения из сплошного, в том числе светопрозрачного (стекло, оргстекло, поликарбонат и др.), материала.

Ограждение участков, выходящих на магистральные улицы и дороги местного значения поселения, районного значения, согласовывается с администрацией Новогоркинского сельского поселения.

4. Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м или живой изгороди при определении внутренних границ пользования.

5. Ограды в виде живой изгороди должны устраиваться посадкой одного ряда кустарника в заранее подготовленные траншеи шириной и глубиной не менее 50 см. На каждый последующий ряд посадок кустарника ширина траншей должна быть увеличена на 20 см. В состав многорядной живой изгороди могут быть включены деревья, а также заполнения из проволоки на стойках.

6. Ограда из проволоки должна повторять рельеф местности. Проволоку следует устанавливать параллельными земле рядами не реже, чем через 25 см. Ограда из колючей проволоки дополняется крестообразными пересечениями проволоки в каждой секции. Все пересечения параллельных рядов колючей проволоки с крестовыми должны быть связаны вязальной проволокой. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещено.

7. Ограды из стальной сетки должны выполняться в виде секций, устанавливаемых между стойками.

8. Отвод дождевых и талых вод с крыш домов осуществляется посредством водостоков. Выпуск дождевых вод из внутренних водостоков следует принимать открыто в лотки около здания (открытый выпуск); при этом, как правило, следует предусматривать мероприятия, исключающие размыв поверхности земли около здания. При отводе грунтовых вод допускается предусматривать дренаж, совмещенный с дренажной системой улицы (при ее наличии).

9. При возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границ соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

10. В районах малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками, при наличии возможности, допускается устройство палисадника длина которого равна длине жилого дома по главному уличному фасаду, ширина (расстояние от фасада индивидуального жилого дома до ограждения) не более 3,0 метров, высота до 1,2 метров, из прозрачных материалов.

Палисадники перед фасадами домов могут иметь декоративные, прозрачные ограждения из штакетника, решеток или сеток, а также кованых элементов и должны иметь эстетический вид.

Примечание: устройство палисадника не может являться препятствием для использования земли в общественных целях (например, строительства линейных объектов любого значения, пешеходных тротуаров и т.п.). Перед началом строительства объекта в общественных целях, вне зависимости от наименования застройщика, владелец палисадника освобождает земельный участок, то есть демонтирует часть палисадника, препятствующую строительству, либо, при необходимости, демонтирует его полностью со всеми объектами, находящимися внутри него. Застройщик может самостоятельно демонтировать препятствующие строительству объекты при наличии согласования с собственником жилого дома, перед которым они устроены. По окончании строительства линейного объекта владелец дома, при наличии возможности, может вновь установить палисадник.

**Статья 23. Требования по использованию земель в зонах охраны объектов культурного наследия**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются в определенном законодательством порядке зоны охраны объекта культурного наследия:

- охранная зона;

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

- зона охраняемого природного ландшафта.

2. Производство реставрационных, строительных, земляных, исследовательских и других работ, а также хозяйственная деятельность в пределах охранных зон объектов культурного значения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», закона Ивановской области от 13.07.2007 № 105-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ивановской области», а также иных нормативных правовых актов.

3. В случае реконструкции объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, застройщик обращается с заявлением о выдаче разрешения на строительство в Департамент культуры и культурного наследия Ивановской области.

## Глава 7. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

### Статья 24. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. Государственный строительный надзор осуществляется в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Строительный контроль осуществляется применительно ко всем объектам капитального строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

- уполномоченным органом исполнительной власти Ивановской области.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

Строительный контроль осуществляется в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

### Статья 25. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости на другой

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

2. Правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой обладают:

* собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
* собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава территорий общего пользования);
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости на другой;
* лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
* собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

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

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

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

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

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, специального согласования с применением процедур публичных слушаний в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство.

### Статья 26. Ответственность за нарушения Правил

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

**ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### Статья 27. Действие Правил по отношению к генеральному плану Новогоркинского сельского поселения, документации по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки Новогоркинского сельского поселения разработаны на основе проекта генерального плана Новогоркинского сельского поселения и не должны ему противоречить.

2. Документация по планировке территории может разрабатываться в отсутствии генерального плана Новогоркинского сельского поселения в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

3. Ранее разработанная и не реализованная документация по планировке территории может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

### Статья 28. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального 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 субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

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.

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 ГрК РФ возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава поселения, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

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 местной администрации.

5. Глава местной администрации 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 28.1. Комиссия по землепользованию и застройке.**

1. Распоряжением Главы Лежневского муниципального раойна утверждается состав и порядок деятельности комиссии по землепользованию и застройке на территории поселения, в том числе по рассмотрению проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

2. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации поселения.

3. Глава администрации поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается Главой администрации поселения с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в администрацию поселения, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

4. Администрация в течение десяти дней с даты принятия постановления о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения о принятии такого решения в установленном порядке.

В сообщении указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

3) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по рассмотрению проекта;

4) иные вопросы организации работ.

5. Администрация поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Новогоркинского сельского поселения, представленного комиссией по рассмотрению проекта, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Новогоркинского сельского поселения, Схеме территориального планирования Лежневского муниципального района, Схеме территориального планирования Ивановской области, Схеме территориального планирования Российской Федерации.

6. По результатам проверки, указанной в п.5 Администрация поселения направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Главе администрации поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в комиссию по землепользованию и застройке для рассмотрения вопросов по доработке.

7. Глава администрации поселения при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения проводятся в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях поселения с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

9. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия по землепользованию и застройке обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 6 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Совет Новогоркинского сельского поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

11. Совет поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки Новогоркинского сельского поселения;

- о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения на доработку в Администрацию поселения.

12. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Совета поселения.

13. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения в судебном порядке.

14. Публичные слушания не проводятся в случае:

1) внесения технических изменений – устранение орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ивановской области, нормативно-правовыми актами Лежневского района и Уставом Новогоркинского сельского поселения.

**Статья 28.2. Общие положения о публичных случаях. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Новогоркинского сельского поселения.**

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей Новогоркинского сельского поселения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления поселения посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов Новогоркинского сельского поселения и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета Новогоркинского сельского, Главы Новогоркинского сельского поселения, Администрации Новогоркинского сельского поселения.

В целях проведения публичных слушаний принимается решение о проведении публичных слушаний.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства предметами обязательного рассмотрения на публичных слушаниях относятся:

- проект генерального плана поселения и проекты внесения в него изменений;

- проект Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений в Правила;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- установление (прекращение) публичных сервитутов.

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

В случае внесения изменений в генеральный план в отношении части территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения или городского округа, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний поселения определяется Уставом или другими нормативными правовыми актами поселения.

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Совет или Администрацию поселения свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний Советом или Администрацией поселения осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний для подготовки проекта рекомендаций публичных слушаний.

Предложения и замечания, поступившие во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей муниципального образования - участников публичных слушаний.

6. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

7. В ходе публичных слушаний секретарём публичных слушаний ведётся протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;

- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

- повестка дня публичных слушаний;

- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;

- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Совет или Администрацию поселения до проведения публичных слушаний;

- результаты голосования по каждому вопросу.

8. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в Администрации Новогоркинского сельского поселения, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

9. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генплана Новогоркинского сельского поселения, проекту Правил землепользования и застройки Новогоркинского сельского поселения, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них:

1) Публичные слушания проводятся одновременно для всего населения муниципального образования.

2) В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генплана Администрация поселения в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта Генплана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Генплана на собраниях жителей, в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

3) Срок проведения публичных слушаний по проекту Генплана поселения (проекту внесения изменений в Генплан) с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний устанавливается Уставом поселения и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

В случае внесения изменений в генеральный план в отношении части территории поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

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

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа 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 поселения. 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.

5) По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

6) Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

дата, время, место составления заключения;

повестка дня публичных слушаний;

указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Совет или Администрацию поселения;

указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

срок проведения экспозиции;

день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;

общие выводы публичных слушаний.

7) Глава администрации поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

о согласии с проектом Генплана (проектом внесения в него изменений) или проектом Правил землепользования и застройки (проектом внесения в него изменений) и направлении его в Совет поселения;

об отклонении проекта указанного в подпункте 1 настоящего пункта документа и о направлении его на доработку.

10. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности:

1) Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов 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.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний 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 извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний.

2) Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и (или) проекта её межевания; правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3) Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки поселения в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства; правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

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

12. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт застройщик (заявитель);

- установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

# ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. СХЕМЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 29. Карта градостроительного зонирования

### 1. На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон и зон территорий общего пользования. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается.

### 2. Карта градостроительного зонирования является приложением №1 к настоящим Правилам.

### Статья 30. Карта зон с особыми условиями использования территории

### 1. На карте отображено современное использование территории Новогоркинского сельского поселения и границы действия особых градостроительных режимов, определенных на момент разработки настоящих Правил: границы прибрежных полос, водоохранных зон, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны.

### 2. Карта зон с особыми условиями использования территории является приложением №2 к настоящим Правилам.

# ЧАСТЬ III.

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 31. Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории Новогоркинского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** | |
| О - 1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| О – 2 | Зона объектов здравоохранения |
| О - 3 | Зона детских образовательных учреждений |
| О - 4 | Зона спортивных сооружений |
| **Жилые зоны** | |
| Ж - 1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж - 2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Ж - 3 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами |
| **ПРОИЗВОДСТВЕННо – КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ** | |
| ПК - 4 | Зона производственных объектов IV класса |
| ПК – 5 | Подзона объектов пищевой промышленности |
| ПК - 6 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| ПК -7 | Зона коммунально-складских объектов |
| **ЗОНы Объектов СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** | |
| К - 1 | Зона коллективных садов и придомовых садовых участков |
| СХ - 1 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |
| **ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** | |
| С - 1 | Зона кладбищ |
| **РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА** | |
| Л - 1 | Зона лесов |

Аллеи, скверы, объекты благоустройства и озеленения, элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы), объекты инженерной инфраструктуры (в соответствии с ч.11, 12 статьи 3 настоящих Правил) разрешены в любой территориальной зоне при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

### Статья 31.1. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

О – 1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона О - 1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости, локальных центров обслуживания с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, образовательных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* общественные здания административного, культурно-досугового, развлекательного назначения;
* многофункциональные торговые, развлекательные, спортивные, оздоровительные, деловые комплексы;
* культовые объекты;
* здания смешанного использования: с жилыми помещениями в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;
* общеобразовательные учреждения;
* высшие учебные заведения, средние специальные учебные заведения;
* гостиницы, общежития;
* поликлиники, стоматологические кабинеты, женские консультации;
* музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
* кинотеатры, театры, концертные залы, видеосалоны;
* библиотеки, архивы, информационные центры;
* магазины, аптеки;
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т.д.);
* суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
* банки;
* отделения связи;
* бани;
* телерадиоцентры;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* подземные, встроенные в здания автостоянки;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования;**

* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярных изделий, изделий художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов);
* автомобильные мойки;
* авторемонтные мастерские, станции технического обслуживания;
* автозаправочные станции и комплексы;
* объекты ритуального назначения;
* объекты постоянного хранения автомобильного транспорта населения;
* объекты рекламы.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в документации по планировке территории федеральными, региональными и отраслевыми нормативами.

До разработки документации по планировке территории принимать следующие параметры:

* минимальная и максимальная площадь земельных участков не подлежит ограничению;
* минимальное количество этажей зданий – 1, максимальное - 5;
* максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 15 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;
* отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если проектом планировки не установлено иное. Совмещение линии застройки с красной линией допускается в районах сложившейся застройки;
* минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 3 метров.
* обеспечение открытости и проницаемости территорий для визуального восприятия, условий для беспрепятственного передвижения населения;
* ограда по согласованию с главой администрации Новогоркинского сельского поселения, – прозрачная, не выше 1,5 м от планировочной отметки земли, цоколь не выше 0,5 м;
* коэффициент застройки земельного участка – не более 70% площади земельного участка;
* коэффициент озеленения земельного участка – не менее 15% площади земельного участка;
* площадь территории, предназначенной для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не менее 10% площади земельного участка;

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

#### О – 2. Зона объектов здравоохранения.

*Зона О - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков лечебно-профилактических учреждений.*

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

* многопрофильные больничные комплексы;
* специализированные медицинские центры;
* больницы, роддома, госпитали общего типа;
* научно-исследовательские, лабораторные корпуса медицинского профиля;
* профилактории;
* поликлиники;
* консультативно-диагностические центры;
* амбулатории;
* аптеки;
* интернаты для престарелых и инвалидов;
* дома ребенка;
* реабилитационные восстановительные центры;
* специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
* раздаточные пункты детской молочной кухни;
* станции переливания крови;
* объекты социального обслуживания населения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты, связанные с отправлением культа (при условии ограничения обрядовых услуг и шумовых эффектов);
* отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
* парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки, наземные гаражи, автомойки для служебного автотранспорта;
* спортзалы (с бассейном или без), бассейны;
* спортплощадки, теннисные корты;
* магазины товаров первой необходимости;
* киоски, павильоны;
* отделения связи;
* хозяйственные корпуса
* общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

* приюты;
* станции скорой помощи.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в документации по планировке территории федеральными, региональными и отраслевыми нормативами.

До разработки документации по планировке территории принимать следующие параметры:

* минимальная и максимальная площадь земельных участков не подлежит ограничению;
* минимальное количество этажей зданий – 1, максимальное - 5;
* максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 15 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;
* площадь озеленения земельных участков - не менее 40% территории.
* коэффициент застройки земельного участка - не более 50% от его площади.
* площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка;
* расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 5 метров;
* минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 4 метров.

#### О – 3. Зона детских образовательных учреждений

Зона О - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков детских образовательных учреждений.

**Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

* дошкольные общеобразовательные учреждения (ясли, детские сады);
* общеобразовательные школы;
* школы дополнительного образования (музыкальные, художественные, спортивные);
* специальные образовательные учреждения;
* школы-интернаты;
* центры детского творчества;
* детские дома.

**Вспомогательные разрешенные виды использования**

**(обязательное обслуживание детского учреждения):**

* мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
* библиотеки, архивы;
* информационные, компьютерные центры;
* музеи, выставочные залы;
* столовые;
* парковки.

**Условно разрешенные виды использования:**

* спортзалы (с бассейном или без), бассейны;
* спортплощадки, теннисные корты;
* магазины товаров первой необходимости;
* киоски, павильоны;
* отделения связи;

Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

* предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в документации по планировке территории федеральными, региональными и отраслевыми нормативами.

До разработки документации по планировке территории принимать следующие параметры:

* минимальная и максимальная площадь земельных участков не подлежит ограничению;
* минимальное количество этажей зданий – 1, максимальное - 5;
* максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 15 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;
* для общеобразовательного учреждения расстояние от здания учреждения до красной линии не менее 25 м;
* при расположении общеобразовательных учреждений на внутриквартальных проездах с периодическим (нерегулярным) движением автотранспорта минимальный разрыв от границы участка учреждения до проезда 25 м;
* минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 4 метров;
* территория участков общеобразовательных учреждений ограждается решетчатым забором высотой 1,6–2,0 м и полосой зеленых насаждений;
* площадь земельного участка для вновь строящихся дошкольных общеобразовательных учреждений принимается из расчета 40 м2 на 1 место, при вместимости до 100 мест - 35 м2 на 1 место; для встроенного здания дошкольного общеобразовательного учреждения при вместимости более 100 мест - не менее 29 м2 на 1 место;
* площадь земельного участка общеобразовательных школ принимается из расчета 50 м2 на 1 учащегося при вместимости до 400 мест и от 500 до 600 мест, 60 м2 на 1 учащегося при вместимости от 400 до 500 мест, 40 м2 на 1 учащегося при вместимости от 600 до 800 мест; 33 м2 – вместимостью свыше 800 мест;
* площадь озеленения территории должна составлять не менее 30 % территории. В целях предупреждения возникновения отравления при озеленении участка не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами;
* коэффициент застройки земельного участка - не более 50 % от его площади;
* площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не менее 10% от площади земельного участка.

#### О – 4. Зона спортивных сооружений

*Зона О - 4 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков спортивных и физкультурно-оздоровительных комплексов.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* спортзалы, бассейны, спорткомплексы;
* спортивные школы;
* аквапарки;
* спортклубы;
* теннисные корты;
* универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы;
* тиры;
* выставочные залы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования :**

* предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары и т.д.);
* отделения связи;
* гостиницы, дома приёма гостей;
* магазины;
* бани; сауны;
* парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* отдельно стоящие или встроенные в здания автостоянки;
* видеосалоны;
* киоски, павильоны;
* общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

* телевизионные и радиостудии;
* - многоэтажные гаражи и многоуровневые автостоянки на отдельных земельных участках;
* - объекты рекламы.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

* предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в документации по планировке территории федеральными, региональными и отраслевыми нормативами.

До разработки документации по планировке территории принимать следующие параметры:

* минимальная и максимальная площадь земельных участков не подлежит ограничению;
* минимальное количество этажей зданий – 1, максимальное - 5;
* максимальная высота зданий от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 15 м. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;
* коэффициент застройки земельного участка - не более 60% от его площади;
* коэффициент озеленения земельного участка - не менее 20% от его площади;
* расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 5 метров;
* минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 3 метров.

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

### Статья 31.2. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

#### Ж – 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона Ж - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из домов усадебного типа и с размещением блокированных домов с участками этажностью не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов повседневного обслуживания населения и, ограничено, других видов деятельности, без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* отдельно стоящие односемейные жилые дома с участками;
* блокированные односемейные дома с участками;
* детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
* огороды, без права возведения сооружений и капитальных построек;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* общеобразовательные учебные заведения;
* аптеки.
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки до 2 машиномест на индивидуальный участок, не предназначенные для предпринимательской деятельности;
* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы, оранжереи;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
* индивидуальные бани, надворные туалеты;
* выгребные ямы, очистные сооружения;
* строения для содержания домашних животных и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
* площадки детские, спортивные, для отдыха.

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

* поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
* продовольственные и хозяйственные магазины розничной торговли площадью не более 100 кв. м;
* предприятия общественного питания;
* пошивочные ателье, прачечные, химчистки, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* объекты культового назначения;
* спортзалы;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* производственные и коммунальные объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования,
* киоски, павильоны;
* голубятни.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в документации по планировке территории федеральными, региональными и отраслевыми нормативами.

До разработки документации по планировке территории принимать следующие параметры:

* предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из муниципальных земель для индивидуального жилищного строительства: максимальный размер– 1500 м2, минимальный размер – 400 м2 (не распространяется на ранее отведенные земельные участки);
* минимальная площадь образуемых при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства - 400 м2;
* максимальная площадь земельного участка для огородничества - 0.039 га;
* коэффициент застройки участка не должен превышать 60 %;
* коэффициент озеленения земельного участка должен быть не менее 20%;
* отступ застройки от границ соседних земельных участков – не менее 3 м, если проектом планировки не определено иное;
* жилые здания следует размещать с отступом от красных линий магистральных улиц - 5 м, жилых улиц – 3 м. В кварталах со сложившейся застройкой по красной линии допускается совмещение линии застройки с красной линией;
* этажность - до 3-х этажей включительно (высота не более 9 метров до конька здания);
* ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным, то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала и иметь высоту не более 2.0 м. Тип ограждения участков со стороны улицы согласовывается с главой администрации Сабиновского сельского поселения;
* по границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми, с площадью просветов не менее 50 % по всей высоте забора, высотой до 2,0 метров и не выше ограждения по фасадной части. Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м или живой изгороди при определении внутренних границ пользования. Отступления от данного правила возможно с письменного согласия владельцев соседних земельных участков. Строительство ограждений капитального характера по границе земельного участка также допускается по взаимному согласию собственников домовладений;
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
* расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее от отдельно стоящего или блокированного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы- 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м (при строительстве отдельно стоящих, а также встроенно-пристроенных хозяйственных построек высотой более 3-х метров (до конька), расстояние до соседнего участка увеличивается с 1 метра на 50 см на каждый метр превышения); от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1м, мест складирования дров – 1м. Разрешается блокировка хозяйственных построек по взаимному согласию домовладельцев. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок. Допускается уклон крыши к соседнему участку при обязательной организации водостоков и водоотвода от ограждения в сторону своего участка;
* расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Допускается сокращение расстояния по взаимному соглашению собственников соседних земельных участков при условии выполнения требований технических регламентов;
* расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются;
* высота хозяйственных построек не должна превышать 5,5 м до конька;
* при устройстве на своем участке колодцев и отстойников следует руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.4.1175-02;
* запрещается устройство индивидуальных отстойников за пределами своих участков. Отстойники, компостные и помойные ямы должны располагаться не ближе 5 метров до границ соседних земельных участков;
* запрещается складирование дров, угля, строительных и других материалов со стороны улиц за пределами своих участков.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

* 1. Допускается блокировка жилых домов и хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников домовладений и в случаях, обусловленных историко-культурными, охранными требованиями. Также допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

1. 3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц
2. не допускается

#### Ж – 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона Ж - 2 выделена для формирования жилых районов средней плотности многоквартирными жилыми домами высотой до 3-х этажей с размещением в первых этажах домов, выходящих на магистральные улицы встроенных объектов обслуживания местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* многоквартирные жилые дома до 3 этажей (в том числе со встроенными объектами обслуживания);
* блокированные жилые дома до 3 этажей (в том числе со встроенными объектами обслуживания);
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* общеобразовательные учебные заведения;
* аптеки;
* детские, спортивные площадки, площадки для отдыха;
* поликлиники;
* отделения связи;
* продовольственные и хозяйственные магазины розничной торговли (общей площадью не более 400 кв.м.);
* ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
* библиотеки;
* спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* гаражи для легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные, боксовые);
* сады, огороды;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* бани;
* предприятия общественного питания;
* подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* автомойки;
* производственные и коммунальные объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон;
* гостиницы;
* киоски, палатки, павильоны;
* сараи, голубятни;
* объекты культового назначения.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в документации по планировке территории федеральными, региональными и отраслевыми нормативами.

До разработки документации по планировке территории принимать следующие параметры:

* минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства - 0.04 га;
* максимальный размер земельного участка не подлежит ограничению;
* отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если иное не определено проектом планировки. Допускается совмещение линии застройки с красной линией в районах сложившейся застройки;
* Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:

- между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки;

- от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; отдельно стоящих гаражей, хозяйственных и прочих строений высотой не более трех метров -1 м: открытой парковки -1 м;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011, санитарными правилами содержания территории населенных мест СанПин 42-128-4690-88.

* высота жилых домов до верха плоской кровли не более 11,0 м, до конька скатной кровли - не более 16,0 м;
* этажность – до 3 этажей;
* минимальная площадь земельного участка для многоквартирных жилых домов рассчитывается по "Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах" (СП 30-101-98);
* коэффициент застройки земельного участка не должен превышать 70%;
* коэффициент озеленения земельного участка должен быть не менее 15%;
* максимальный размер участков парковок - не более 10% от площади земельного участка (для вспомогательных видов использования).
* если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров, определенных по СП 30-101-98, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы участка жилого дома устанавливаются по существующим границам; сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам в собственность или аренду только при условии, что она не может быть использована в качестве самостоятельного объекта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
* возможность установки ограждений и их внешний вид согласовываются с главой администрации Сабиновского сельского поселения;
* общественные здания размещаются на магистральных улицах и дорогах и улицах и дорогах местного значения при условии соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов.

Примечания:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2. Нежилые помещения размещаются на первых этажах жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и торцов зданий и имеется возможность размещения гостевого автотранспорта.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

#### Ж – 3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Зона Ж - 3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов 4 - 5 этажей. Допускается широкий спектр услуг местного значения, предприятия без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* многоквартирные жилые дома 4 – 5 этажей (в том числе со встроенными объектами обслуживания);
* детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* общеобразовательные учебные заведения;
* аптеки, молочные кухни;
* поликлиники;
* детские, спортивные площадки, площадки для отдыха;
* спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
* музеи, выставки;
* продовольственные и хозяйственные магазины розничной торговли (общей площадью не более 400 кв.м.);
* ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
* библиотеки;
* отделения связи, отделения банков.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* гаражи, встроенные в жилые дома;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* многоквартирные жилые дома до 4 этажей;
* гостиницы, общежития;
* офисы на первых этажах жилых домов общей площадью не более 300 кв.м. (кроме жилых домов, расположенных внутри кварталов);
* клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы);
* компьютерные центры;
* предприятия питания и досуга с числом мест не более 50, общей площадью не более 250 кв. м, без музыкального сопровождения;
* предприятия питания и досуга с числом мест не более 50, общей площадью не более 250 кв. м на этажах многоэтажных жилых домов (с ограничением по времени работы);
* бани;
* общественные туалеты;
* интернаты для престарелых и инвалидов, ночлежные дома;
* гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* автомойки
* объекты культового назначения;
* производственные и коммунальные объекты, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется установления санитарно-защитных зон;
* киоски, палатки, павильоны.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в документации по планировке территории федеральными, региональными и отраслевыми нормативами.

До разработки документации по планировке территории принимать следующие параметры:

* минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства - 0.04 га;
* максимальный размер земельного участка не подлежит ограничению;
* отступ застройки от красных линий не менее 5 м, если иное не определено проектом планировки. Допускается совмещение линии застройки с красной линией в районах сложившейся застройки;
* Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:

- между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки;

- от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; отдельно стоящих гаражей, хозяйственных и прочих строений высотой не более трех метров -1 м: открытой парковки -1 м;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011, санитарными правилами содержания территории населенных мест СанПин 42-128-4690-88;

* высота жилых домов до верха плоской кровли не более 20,0 м до конька скатной кровли не более 24,0 м;
* минимальная площадь земельного участка рассчитывается по "Методическим указаниям по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах" (СП 30-101-98);
* если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров, определенных по СП 30-101-98, и увеличение размеров земельного участка за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы участка жилого дома устанавливаются по существующим границам;
* коэффициент застройки земельного участка не должен превышать 70%;
* коэффициент озеленения земельного участка должен быть не менее 15%;
* максимальный размер участков парковок - не более 10% от площади земельного участка (для вспомогательных видов использования).
* сверхнормативная территория может быть передана домовладельцам в собственность или аренду только при условии, что она не может быть использована в качестве самостоятельного объекта в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
* возможность установки ограждений и их внешний вид согласовываются с главой администрации Новогоркинского сельского поселения.

### Статья 31.3. Градостроительные регламенты. Производственно-коммунальные зоны.

#### ПК – 4. Зона производственных объектов IV класса

*Зона ПК-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса санитарной классификации с размером санитарно-защитной зоны 100 м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* коммунально-складские и производственные предприятия IV и V класса санитарной классификации;
* гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* объекты складского назначения;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* офисы, конторы, административные службы;
* гостиницы;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* профессионально-технические учебные заведения;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* отдельно-стоящие торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, ярмарки, многофункциональные комплексы;
* киоски, павильоны;
* пожарные части;
* химчистки, прачечные;
* автозаправочные станции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* помещения обслуживающего персонала.

**Условно разрешенные виды использования:**

* коммунально-складские и производственные предприятия III, II класса санитарной классификации, при обосновании допустимого воздействия на окружающую среду;
* поликлиники;
* аптеки;
* спортивно-оздоровительные учреждения закрытого типа;
* антенны сотовой связи;
* ветеринарные лечебницы с содержанием животных.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* минимальная и максимальная плотность застройки определяется с учетом требований СНиП ІІ-89-80 "Генеральные планы промышленных предприятий" в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия, максимальная плотность застройки 90 % с учетом стоянок для автотранспорта;
* предельные размеры земельных участков не подлежат ограничению;
* предельное количество этажей и высота зданий, строений, сооружений не подлежит ограничению;
* озеленение территории не менее 10% площадки предприятия;
* тип ограждения, его внешний вид и место установки согласовывается с главой администрации Новогоркинского сельского поселения;
* расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 5 метров;
* минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 6 метров.

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

#### ПК – 5. ПОДЗона объектов пищевой промышленности

*Подзона ПК-5 выделена для обеспечения правовых условий для размещения объектов пищевой промышленности при обосновании допустимости воздействия на прилегающие территории. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.*

Основные виды разрешенного использования:

* объекты бытового обслуживания;

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат регламентированию.

**Условно разрешенные виды использования:**

* предприятия пищевой промышленности V, IV, III класса санитарной классификации при обосновании допустимого воздействия на окружающую среду;
* другие объекты регламента зоны ПК–5 (основные и вспомогательные виды разрешенного использования), при условии отсутствия воздействий, ограничивающих использование или развитие объектов пищевой промышленности);
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* отдельно-стоящие торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, ярмарки, многофункциональные комплексы;
* питомники растений;
* производства лекарственных веществ, лекарственных средств, лекарственных форм при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека;
* склады сырья и полупродуктов фармацевтических предприятий при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека, допустимого воздействия на окружающую среду;
* аптеки;
* спортивно-оздоровительные учреждения закрытого типа.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* предельные размеры земельных участков не подлежат ограничению;
* предельное количество этажей и высота зданий, строений, сооружений не подлежит ограничению;
* минимальная плотность застройки не менее 50%;
* озеленение территории не менее 15 % площадки предприятия;
* тип ограждения, его внешний вид и место установки согласовывается с главой администрации Новогоркинского сельского поселения;
* расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 5 метров;
* минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 6 метров

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов

#### ПК – 6. Зона объектов инженерной инфраструктуры

*Зона ПК-6 предназначена для размещения и функционирования инженерных сооружений энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения и очистки стоков, а также включает территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.*

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

* электрические понизительные станции;
* отдельно-стоящие котельные;
* очистные сооружения;
* ретрансляторы;
* антенны сотовой связи.

#### ПК – 7. Зона коммунально-складских объектов

*Зона ПК-7 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков коммунально-складских предприятий V класса санитарной классификации с размером санитарно-защитной зоны 50 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* коммунально-складские предприятия V класса санитарной классификации;
* теплицы;
* гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* офисы, конторы, административные службы;
* отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* отдельно-стоящие торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, ярмарки, многофункциональные комплексы;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* объекты общественного питания;
* киоски, павильоны;
* бани;
* пожарные части;
* объекты ритуального назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* помещения обслуживающего персонала;

**Условно разрешенные виды использования:**

* коммунально-складские предприятия IV, III класса санитарной классификации, при обосновании допустимого воздействия на окружающую среду;
* автозаправочные станции;
* аптеки;
* химчистки;
* прачечные;
* спортивно-оздоровительные учреждения закрытого типа;
* антенны сотовой связи.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* предельные размеры земельных участков не подлежат ограничению;
* предельное количество этажей и высота зданий, строений, сооружений не подлежит ограничению;
* минимальная и максимальная плотность застройки определяется с учетом требований СНиП ІІ-89-80 "Генеральные планы промышленных предприятий" в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия, максимальная плотность застройки 90 % с учетом стоянок для автотранспорта;
* озеленение территории не менее 10% площадки предприятия;
* тип ограждения со стороны улицы, его внешний вид и место установки согласовывается с главой администрации Новогоркинского сельского поселения;
* расстояние от красных линий улиц до линии застройки - не менее 5 метров;
* минимальный отступ от границ смежных земельных участков до объектов строительства - не менее 6 метров

Примечания:

1. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов.

### Статья 31.4. Градостроительные регламенты. Зоны объектов сельскохозяйственного использования.

#### К - 1. Зона коллективных садов и придомовых садовых участков

*Зона К - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании декоративных растений, фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* садовые дома;
* сады, огороды.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;
* хозяйственные постройки для хранения садового инвентаря, огородной продукции и пр.;
* индивидуальные колодцы, скважины;
* дворовые постройки (туалеты, сараи, теплицы, бани и пр.);
* индивидуальные гаражи или парковки на садовом участке (без нарушения принципов добрососедства);
* емкости для хранения воды;
* помещения для охраны коллективных садов;
* площадки для мусоросборников;
* КПП; административные здания садоводческих кооперативов.

**Условно разрешенные виды использования недвижимости:**

* открытые гостевые автостоянки;
* магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:**

* предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для садоводства и огородничества: максимальный размер – 1500 м2, минимальный размер садоводство – 400 кв.м., огородничество - 200м2;
* максимальная площадь строений - не более 40 кв. м.;
* максимальный процент застройки не подлежит регулированию;
* этажность здания, строения, сооружения – не более 2 этажей;
* предельная высота строений - 7 м;
* по границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми сетчатое или решетчатое; высотой до 1,5 м. Ограждение участков осуществляется по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасада здания со стороны проезда) и поровну с соседями по задней стороне участка, при этом столбы и само ограждение устанавливаются со своей стороны;
* здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м;
* жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
* минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:
* отжилого строения (или дома) - 3 м;
* от других построек - 1 м;
* от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
* от кустарника **-** 1 м;

расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.);

* при возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок;
* минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:
* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной - 12 м;
* до душа, бани (сауны) - 8 м;
* от колодцадо уборной и компостного устройства **-** 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

**СХ-1. Зона объектов сельскохозяйственного назначения**

Зона СХ-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения производственных объектов сельскохозяйственного назначения, предотвращения их использования под другие виды деятельности и предназначена для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* животноводческие комплексы и фермы;
* хозяйства с содержанием животных;
* крестьянские (фермерские) хозяйства;
* предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции;
* хранилища фруктов, овощей;
* питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;
* зернотоки и зерносклады;
* машинные дворы (для стоянки и ремонта сельхозмашин);
* ветеринарные поликлиники, станции и питомники для бездомных животных;
* мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
* пожарные части.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* хозяйственные постройки;
* объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием основной функции данной зоны;
* источники противопожарного водоснабжения (гидранты, пожарные резервуары, природные водоемы);
* площадки для мусоросборников.

Условно разрешенные виды использования:

* объекты розничной торговли;
* объекты общественного питания;
* объекты бытового обслуживания.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости не подлежат установлению.**

Статья 31.5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

С-1. Зона кладбищ.

Зона С-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ и прилегающих территорий.

Основные виды разрешенного использования:

* хозяйственные корпуса;
* административные здания;
* действующие кладбища; кладбища, закрытые на период консервации;
* мемориальные комплексы;
* культовые сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* оранжереи;
* аллеи, скверы;
* общественные туалеты;
* аптечные пункты;
* парковки.

Условно разрешенные виды использования:

* крематории;
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* бюро по оказанию ритуальных услуг;
* магазины похоронного обслуживания;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* источники водоснабжения;
* очистные сооружения.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости не подлежат установлению.**

Примечание: режим использования зон кладбищ, требования к размещению кладбищ установлен постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 № 84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

**Статья 31.6. Градостроительные регламенты. Рекреационная зона.**

Л-1. Зона лесов.

Зона Л-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования лесных участков, предназначенных для сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования:

* лесные массивы;
* аллеи, бульвары, зеленые насаждения;
* санитарно-защитные лесополосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат регламентированию.

Условно разрешенные виды использования:

* мемориальные комплексы;
* малые архитектурные формы, игровые площадки;
* некапитальные вспомогательные строения и сооружения для отдыха, туризма и занятий спортом;
* площадки для выгула собак;
* общественные уборные;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания общественного питания.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости не подлежат установлению.**

### Статья 32. Территории общего пользования.

На карте градостроительного зонирования (статья 42 настоящих Правил) помимо территориальных зон отображены основные территории общего пользования (улицы, дороги, площади, парки, набережные, скверы, бульвары, природные территории), на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

В статье содержится описание назначений основных территорий общего пользования и земель, на которые действие градостроительного регламента не распространяется.

Установление и изменение границ территорий общего пользования осуществляется путем подготовки документации по планировке.

При установлении и изменении границ территорий общего пользования на подлежащих освоению и на застроенных территориях проводятся публичные слушания, предметом которых, как и утверждаемой документации по планировке территории, являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов и иных элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с настоящей статьей.

На карте градостроительного зонирования территории Новогоркинского сельского поселения выделены следующие виды основных территорий общего пользования и земель, на которые действие градостроительного регламента не распространяется:

|  |  |
| --- | --- |
| **Обозначения** | **Наименование основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются** |
| Р-1 | Парки, скверы, набережные, бульвары |
| Р-2 | Природные территории |
| Д-1 | Дороги, улицы, площади |

Объекты инженерной инфраструктуры и пожарной охраны могут быть размещены в любой из вышеперечисленных территорий.

Назначение основных территорий общего пользования и земель, на которые действие градостроительного регламента не распространяется:

***Зона Р-1*** *–парков, скверов, набережных, бульваров выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих массивов зеленых насаждений и организации мест отдыха населения.*

Зона Р-1 предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Допускается строительство и размещение обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий публичных земель переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава публичных земель в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к публичным землям, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования:**

***- отдых (рекреация) (5.0) -*** Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5;

***- природно-познавательный туризм (5.2) -*** Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий;

***- охота и рыбалка (5.3)-*** Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы;

***- причалы для маломерных судов (5.4)-*** Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;
* лодочные и спасательные станции;
* элементы дизайна, скульптурные композиции;
* прокат игрового и спортивного инвентаря;
* объекты пожарной охраны;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* резервуары для хранения воды;
* парковки автомобильного транспорта;
* иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом;
* общественные туалеты;
* площадки для сбора мусора.

**Условно разрешенные виды использования:**

***- общественное питание (4.6) -*** Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

***- магазины (4.4) -*** Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

* ***спорт (5.1) -*** Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей

***гидротехнические сооружения (11.3)-*** Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений);

***- поля для гольфа или конных прогулок (5.5)*** - обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун;

***- курортная деятельность (9.2)*** - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта;

***- Санаторная деятельность (9.2.1)*** - размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;

обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.

Параметры:

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 65 - 70% территории.

2. Аллеи и дороги - 10 - 15% территории.

3. Спортивные и игровые площадки - 8 - 12% территории.

4. Здания и строения - 5 - 10 % территории.

5. В парках строительство объектов может быть допущено, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений и при условии выполнения компенсационного озеленения.

6. Предельные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, высота зданий и максимальный процент застройки не подлежат установлению.

7. Парки – озелененные территории, площадью не менее 2 га, многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенные для периодического массового отдыха населения. Соотношение элементов территории: зеленые насаждения и водоемы - не менее 70%, аллеи, дорожки, площадки – 25-28%, здания и сооружения – 5-7%.

8. Сквер – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного передвижения населения площадью от 0,5 до 2,0 га. На территории сквера запрещается размещение застройки. Соотношение элементов территории: зеленые насаждения и водоемы – 60-80%, аллеи, дорожки, площадки – 40-20%. Территории скверов оборудуются малыми архитектурными формами: фонтанами, бассейнами, лестницами, беседками, светильниками и др.

9. Бульвары – озелененные территории линейной формы, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха. Ширина бульваров не менее 10м. При ширине бульваров более 50 м возможно размещение детских игровых комплексов, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильонов, кафе). Высота застройки не должна превышать 6 м. Соотношение элементов бульвара шириной более 50 м: зеленые насаждения и водоемы – 65-70%, аллеи, дорожки, площадки – 30-25%, застройка – не более 5%.

10. Набережные — бульвары, расположенные вдоль берегов и ограниченные с одной стороны застройкой или парком. Возможно размещение вспомогательных сооружений: причалов, пирсов, иных сооружений.

***Зона Р-2*** *– зона природных территорий выделена для обеспечения правовых условий использования существующих природных территорий с целью формирования зеленого каркаса поселения для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и организации мест отдыха населения.*

Цель организации зоны Р-2 состоит в обеспечении правовых условий сохранения ценных природных особенностей и ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

**Основные виды разрешенного использования:**

***- деятельность по особой охране и изучению природы (9.0) -*** Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)

***- охрана природных территорий (9.1) -*** Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.

***- историческая (9.3) -*** Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* элементы дизайна, скульптурные композиции;
* объекты декоративно-монументального искусства;
* малые архитектурные формы;
* объекты пожарной охраны;
* пункты оказания первой медицинской помощи.

**Условно разрешенные виды использования:**

***- отдых (рекреация) (5.0)*** - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5.

***- питомники (1.17)*** - выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.

Параметры:

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 75 - 80% территории.

2. Дорожно-транспортная сеть - 5 - 7% территории.

3. Спортивные и игровые площадки - 5 - 10% территории.

4. Здания и сооружения - 5 - 10% территории.

5. В парках строительство объектов может быть допущено, если их размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений и при условии выполнения компенсационного озеленения.

6. Предельные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, высота зданий и максимальный процент застройки не подлежат установлению.

***Зона Д-1***включает в себя территорию улиц и дорог в пределах красных линий, определяемых на стадии проекта планировки, выделена с целью обеспечения правовых условий использования данных территорий для общего пользования.

**Основные виды разрешенного использования:**

***- обслуживание автотранспорта (4.9)*** - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1;

***- автомобильный транспорт (7.2) -*** размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту***;***

***- земельные участки (территории) общего пользования (12.0) -*** Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* элементы дизайна, скульптурные композиции;
* объекты декоративно-монументального искусства;
* малые архитектурные формы;
* объекты пожарной охраны;
* пункты оказания первой медицинской помощи.

**Условно разрешенные виды использования:**

***- объекты придорожного сервиса (4.9.1) -*** размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

**Предельные параметры разрешенного использования недвижимости не подлежат установлению.**

**Другие зоны.**

Действие градостроительных регламентов не распространяется в границах территорий общего пользования.

Границы территорий общего пользования определяются красными линиями.

При установлении и изменении границ территорий общего пользования на подлежащих освоению и на застроенных территориях проводятся публичные слушания, предметом которых, как и утверждаемой документации по планировке территории, являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменение красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов и иных элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с настоящей статьей.

#### Зона ЛФ

**Основные виды разрешенного использования:**

#### - Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.4.

**Для зоны ЛФ вспомогательные и условно-разрешенные виды использования, а также предельные параметры разрешенного использования недвижимости не подлежат установлению.**

#### Зона СХ лесов

**Основные виды разрешенного использования:**

#### - Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.4.

**Для зоны СХ лесов вспомогательные и условно-разрешенные виды использования, а также предельные параметры разрешенного использования недвижимости не подлежат установлению.**

**Зона ВД - Водные объекты.**

Зона выделена для территорий, на которых размещаются все поверхностные водные объекты.

**Основные виды разрешенного использования:**

*- Водные объекты (11.0)* - Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты;

*- Общее пользование водными объектами (11.1)* - Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством).

**Для зоны ВД вспомогательные и условно-разрешенные виды использования, а также предельные параметры разрешенного использования недвижимости не подлежат установлению.**

Примечание: при пользовании водными объектами общего пользования следует руководствоваться Постановлением администрации Лежневского муниципального района ивановской области от 11.12.2014№ 807 "Об утверждении Правил использования водных объектов общего пользования для личных и бытовых нужд на территории Лежневского муниципального района Ивановской области"

### Статья 33. Дополнительные требования к использованию территории центральных улиц.

1.Территория центральных улиц включает в себя: ул. Большая Шуйская, ул.Фабричная (часть застройки, прилегающей к ул. Большая Шуйская), ул. Советская, ул. Московская, ул. Ковровская; д.Коровиха - ул. Центральная

2. Внешнее благоустройство, размещение и установка элементов дизайна, средств наружной рекламы и информации, фасады зданий, внешний вид строений и сооружений в том числе ограждений участков на территории центральных улиц подлежат согласованию с администрацией Новогоркинского сельского поселения.

### Статья 34. Описание ограничений зон с особыми условиями использования территории. Зоны ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон ограничений с особыми условиями использования территории (статья 43 настоящих Правил) определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 31-31.6 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования (статья 29 настоящих Правил) с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте зон ограничений по условиям использования территории (статья 30 настоящих Правил), чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 9 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных и иных зонах, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории статьи 43 установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

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

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

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются следующие виды запрещенного использования:

* жилая застройка, 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;
* территории открытых спортивных сооружений;
* детские площадки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
* объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм; склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий на территории СЗЗ предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* предприятия пищевых отраслей промышленности; оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов на территории СЗЗ предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

5. На территории водоохраной зоны устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

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

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах устанавливаются виды запрещенного использования, включая дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон водных объектов:

* использование сточных вод для удобрения почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* 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.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

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

6. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны источников (ЗСО) водоснабжения и санитарно защитных полос водоводов установлены в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения":

В пределах I пояса ЗСО запрещены:

* посадка высокоствольных деревьев;
* любое строительство, кроме непосредственно связанного с эксплуатацией источника, реконструкцией и расширением водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* применение ядохимикатов и удобрений.

В пределах II пояса ЗСО запрещены:

* размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.

**7**. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах особой градостроительной зоны, обозначенных на картах (статья 29, 30 настоящих Правил) определяется проектом планировки территорий, а до разработки такого проекта комиссией или главным архитектором.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | СОДЕРЖАНИЕ |  |
| ЧАСТЬ I. | ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ |  |
| Глава 1 | Общие положения | 1 |
| Статья 1 | Основные понятия, используемые в Правилах | 1 |
| Статья 2 | Основания введения, назначение и состав Правил | 7 |
| Статья 3 | Градостроительные регламенты и их применение | 9 |
| Статья 4 | Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки | 13 |
| Глава 2 | Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки | 14 |
| Статья 5 | Лица, осуществляющие землепользование и застройку | 14 |
| Статья 6 | Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки | 15 |
| Статья 7 | Комиссия по землепользованию и застройке | 16 |
| Глава 3 | Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил | 17 |
| Статья 8 | Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 17 |
| Статья 9 | Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам | 18 |
| Глава 4 | Предоставление земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для строительства | 18 |
| Статья 10 | Принципы предоставления земельных участков для строительства | 18 |
| Статья 11 | Особенности предоставления земельных участков для строительства на территории Новогоркинского сельского поселения | 18 |
| Статья 12 | Порядок предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на Новогоркинского сельского поселения | 19 |
| Статья 13 | Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек | 21 |
| Статья 14 | О подготовке документации по планировке территории | 24 |
| Статья 15 | Развитие застроенных территорий | 25 |
| Глава 5 | Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов | 26 |
| Статья 16 | Установление сервитутов | 26 |
| Статья 17 | Резервирование земельных участков для муниципальных нужд | 27 |
| Статья 18 | Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для нужд поселения | 28 |
| Глава 6 | Строительство, реконструкция объектов капитального строительства | 28 |
| Статья 19 | Застройщики | 28 |
| Статья 20 | Выдача разрешений на строительство | 29 |
| Статья 21 | Выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию | 29 |
| Статья 22 | Ограждение земельных участков | 29 |
| Статья 23 | Требования по использованию земель в зонах охраны объектов культурного наследия | 30 |
| Глава 7 | Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил | 31 |
| Статья 24 | Строительный контроль и государственный строительный надзор | 31 |
| Статья 25 | Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости на другой | 32 |
| Статья 26 | Ответственность за нарушения Правил | 32 |
| Глава 8 | Заключительные положения | 33 |
|  | Действие Правил по отношению к генеральному плану Новогоркинского сельского поселения, документации по планировке территории | 33 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Статья 29 | Карта градостроительного зонирования | 33 |
| Статья 30 | Карта зон с особыми условиями использования территории | 33 |
|  | (карты в виде приложения) |  |
| ЧАСТЬ III | ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 34 |
| Статья 31 | Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования | 34 |
| Статья 31.1 | Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны | 34 |
| Статья 31.2 | Градостроительные регламенты. Жилые зоны | 39 |
| Статья 31.3 | Градостроительные регламенты. Производственно- коммунальные и транспортные зоны | 44 |
| Статья 31.4 | Градостроительные регламенты. Зоны объектов сельскохозяйственного использования | 48 |
| Статья 31.5 | Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения | 50 |
| Статья 31.6 | Градостроительные регламенты. Рекреационная зона | 51 |
| Статья 32 | Территории общего пользования | 51 |
| Статья 33 | Дополнительные требования к использованию территории центральных улиц (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ) | 54 |
| Статья 34 | Описание ограничений зон с особыми условиями использования территории | 54 |

|  |  |
| --- | --- |
| Статья 28  Статья 28.1  Статья 28.2 | Порядок внесения изменений в Правила  Комиссия по землепользованию и застройке.  Общие положения о публичных случаях. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Сабиновского сельского поселения. |
| ЧАСТЬ II | ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. СХЕМЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. |