Общество с ограниченной ответственностью



 **«Проектно-изыскательский институт**

 **«БрянскГражданПроект»**

 Свидетельство №1506.07-2011-3250074360-П-025 от15 января 2016 г.

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: | Администрация Брасовского района Брянской области |

|  |
| --- |
| **Внесение изменений в правила землепользования** **и застройки муниципального образования «Локотское городское** **поселение» Брасовского района Брянской области** |

**Правила землепользования и застройки**

**Проект**

**Новая редакция**

|  |  |
| --- | --- |
| **1-309/2016** | **- Том 1** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Н.И. Карева |
| Главный архитектор БГП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Е.В. Скачков |

Настоящий проект соответствует требованиям правовых актов Российской Федерации и нормативных документов федеральных органов исполнительной власти в части, отвечающей целям ст.46 Федерального закона РФ «О техническом регулировании»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Главный архитектор БГП | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Е.В. Скачков |

**2016**

**Оглавление**

1 СОСТАВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ………………………….....4

2 СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЛИЦЕНЗИЙ В ООО»ПИИ»Брянск ГражданПроект»………5

ВВЕДЕНИЕ………………………………………………………………………………………6

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ……………………………………………………………..8

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ……………………...8

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки…………...9

Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Локотского городского поселения и документацией по планировке территории……………………………………...9

Статья 4. Застройщики. Заказчики ……………………………………………………………..9

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки………………………………………………………………...10

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке …………………………………….11

ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ…………………………………………………………………………..12

Статья 7. Порядок установления территориальных зон …………………………………….12

Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования…………………………………………………………………………………………..12

Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов…………………………14

Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства……………………………………………………………………………..15

Статья 11. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков………………………………………………………………………………………………..16

Статья 12. Градостроительные регламенты. Жилые зоны…………………………………..12

Статья 13. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны…………………26

Статья 14. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны ……………..38

Статья 15. Градостроительные регламенты. Производственно-коммунальные зоны ……..43

Статья 16. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры………………………………………………………………………………………..47

Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения ……………..51

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования……………………………………………………………………………………………….54

Статья 19. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства………………………………………………….56

ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД…………………………………………………………………………………………...62

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства…………………………………………………...62

Статья 21. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Локотского городского поселения…………………………………………………………………………………….62

Статья 22. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд……………………………………………………………………………………………..63

Статья 23. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Локотского городского поселения. ……………………………………………………………………………63

ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ…………………………………………………...65

Статья 24. Общие положения о планировке территории…………………………………….65

Статья 25. Подготовка документации по планировке территории………………………….66

ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА………………..69

Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства…………………………69

Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства…….69

ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ………………………………71

Статья 28. Проектная документация………………………………………………………….71

Статья 29. Разрешение на строительство……………………………………………………..71

Статья 30. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию……………………………………72

Статья 31. Строительный контроль и государственный строительный надзор……………72

ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ……………………………………………………...73

Статья 32. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Локотского городского поселения………………………………………………………73

ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ……………………………...77

Статья 33. Задачи муниципального земельного контроля…………………………………77

Статья 34. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля……………………………………………………………………………...77

Статья 35. Последствия выявления нарушения использования земельного участка……...78

ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ……………………………………………80

Статья 36. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки ……..80

Статья 37. Ответственность за нарушение настоящих Правил …………………………….82

Статья 38. Вступление в силу настоящих Правил……………………………………………82

**1** **СОСТАВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер заказа | Наименование  | Масштаб |
| 1-309/2016 |  Том 1 | Пояснительная записка.Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Локотское городское поселение» Брасовского района Брянской области |  |
| 1-309/2016 | **Графические материалы** |  |
| л.1 | Карта градостроительного зонирование  | М 1:5000 |
| л.2 | Карта градостроительного зонирования  | М 1:25000 |

**2 СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЛИЦЕНЗИЙ**

 **В ООО «ПИИ «БрянскГражданПроект»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид деятельности | Наименованиедокумента | Регистрационный номер | Организация, выдавшая лицензию |
| 1 Работы, которые оказывают влияние на безопасность  объектов капитального строительства | Свидетельствоо допускек работам | 1506.07-2011-3250074360-П-025 от15 января 2016 г. | Некоммерческоепартнерство по защите прав и законных интересов лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, саморегулируемая организация «ЦЕНТРРЕГИОН-ПРОЕКТ» |

**ВВЕДЕНИЕ**

Внесение изменений в правила землепользования и муниципального образования «Локотское городское поселение» Брасовского района Брянской области (далее – Правила землепользования и застройки, Правила) разработаны в 2016 году ООО «ПИИ «БрянскГражданПроект» на основании письма администрации Брасовского района Брянской области. Отдел по вопросам Локотского городского поселения от 31.03.2016г. № 80, на основании договора подряда на выполнение проектных работ 16о-2016 от 07.04.2016.

Правила землепользования и застройки муниципального образования Локотское городское поселение(далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым документом муниципального образования Локотское городское поселение(далее – Локотское сельское поселение), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Брянской области и Локотского городского поселения.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Локотского городского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с требованиями «Градостроительного кодекса РФ» и с учетом следующих нормативных правовых актов и основных нормативных документов:

1. Федеральный закон «Градостроительный кодекс Российской Федерации», от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями на 13 июля 2015г.).

2. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», от 06.10.2003 № 131-ФЗ.(с изменениями на 21 июля 2014г.)

3. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации СНиП 11-04-2003.

4. СНиП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011).

5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в редакции 2008 года) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 25 апреля 2014г.)

6. Закон «О градостроительной деятельности в Брянской области». (Принят Брянской областной Думой 22.02.2007 года).(с изменениями от 6 ноября 2012г. №78-З).

7. Водный кодекс РФ.

8. Лесной кодекс РФ.

9. Земельный кодекс РФ.

10.«Схема территориального планирования Брянской области», разработанная проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» г. Санкт-Петербург» 2008г.

11. Устав Локотского городского поселения.

12. Иные федеральные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации.

 13. Нормативные правовые акты Брянской области, Брасовского муниципального района.

***Целями Правил застройки являются:***

- создание условий для устойчивого развития территории Локотского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- планировка и функциональное зонирование территории Локотского городского поселения;

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

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

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

- подготовка документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и

застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение 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;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

*Градостроительное зонирование* – зонирование территории Локотского городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

*Территориальные зоны* – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

*Градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

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

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

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

*Красные линии* - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

*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 охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* (далее также – Предельные размеры и параметры) – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

## Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Брянской области и нормативно-правовыми актами Локотского городского поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Локотского городского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

## Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Локотского городского поселения и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана Локотского городского поселения и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация положений Генерального плана, но с обязательным учётом принципиального функционального назначения территории.

В случае внесения изменений в Генеральный план Локотского городского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Локотского городского поселения, Правил застройки и не должна им противоречить.

## Статья 4. Застройщики. Заказчики

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. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

3. 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;

- в случаях, установленных настоящими Правилами застройки, ходатайствовать перед уполномоченным органом местного самоуправления об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

– обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

– осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. 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;

– безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.52 Градостроительного кодекса РФ;

– исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

6. Заказчики:

- выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;

- составляют задание на подготовку проектной документации; утверждают проектную документацию;

- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);

- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

7. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

## Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- определение источников и порядка финансирования мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля;

- осуществление контроля за деятельностью уполномоченного органа местного самоуправления по осуществлению муниципального контроля.

2. К полномочиям Главы уполномоченного органа местного самоуправления в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.

3. К полномочиям местного органа самоуправления в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- руководство Комиссией по землепользованию и застройке.

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);

- организация и проведение публичных слушаний;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле.

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в представительный орган местного самоуправления.

## Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Локотского городского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, утверждаемым Главой. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 35 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 29 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 30 настоящих Правил;

- готовит рекомендации Главе о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 39 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

**ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Карта градостроительного зонирования выполнена на основании Генерального плана на всю территорию Локотского городского поселения. На Карте градостроительного зонирования показаны границы территориальных зон.

## Статья 7. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Локотского городского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Локотского городского поселения;

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

## Статья 8. Перечень территориальных зон

 (новая редакция)

|  |
| --- |
| **I. Жилые зоны** |
| Ж 1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж 2 |  Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами |
| Ж 3 | Зона коллективных садов и огородов |
| **II. Общественно-деловые зоны.** |
| ОД 1 | Зона общественного, делового и коммерческого назначения |
| ОД 2 |  Зона объектов здравоохранения и социального обслуживания |
| ОД 3 | Зона учебно-образовательного назначения |
| ОД 4 | Зона спортивно-зрелищных сооружений |
| ОД 5 | – Зона объектов торговли  |
| ОД 6 | – Зона религиозных объектов |
| ОД 7 | – Зона высших, средних специальных учебных заведений |
| **III. Природно - рекреационные зоны** |
| В 1 | – Зона акваторий (реки, озера, пруды) |
| Р 1 | – Зона городских озелененных территорий общего пользования |
| Р 2 | – Зона природных территорий |
| Р 3 | – Зона лесного фонда |
| Р 4 | – Зона отдыха |
| **IV. Производственно- коммунальные зоны** |
| П 1 | – Зона производственных и складских объектов |
| П 2 | – Зона коммунальных объектов |
| **V. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры** |
| И 1 | – Зона инженерной инфраструктуры |
| Т 1 | – Зона обслуживания объектов внешнего транспорта |
| Т 2 | – Зона полосы отвода железной дороги |
| **VI. Зоны специального назначения.** |
| Сп 1 | – Зона кладбищ и мемориальных парков |
| Сп 2 | – Зона полигонов ТБО и скотомогильников |
| Сп 3 | – Зона водозаборных и иных технических сооружений |
| Сп 4 | – Зона режимных объектов |
| **VII. Зоны сельскохозяйственного использования.** |
| Сх 1 | – Зона сельскохозяйственных угодий |
| Сх 2 | – Зона объектов сельскохозяйственного назначения |

**Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов.**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Локотского городского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны особо охраняемых природных территорий, а также иных природных объектов.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

2) занятые линейными объектами;

3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

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

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования ст. 12-20 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (ст.12 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 16-20 настоящих Правил), строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

## Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 13-21 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Брасовского муниципального района, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Брасовского муниципального района, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящих Правил.

## Статья 11. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков

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

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

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

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

− максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

− иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным местными нормативами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, местных нормативов градостроительного проектирования Брасовского района с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области, зон с особыми условиями использования территории.

## Статья 12. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

**(новая редакция)**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами многоэтажными, малой и средней этажности, блокированными жилыми домами с приквартирными участками и без таковых, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

К жилым зонам также относятся территории садоводческих кооперативов, расположенных в границах городских земель.

**Индекс зоны: Ж 1**

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, застройки кварталами средней плотности блокированными жилыми домами. Допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

В зоне разрешено ведение личного подсобного хозяйства.

Допускается размещение встроенных и пристроенных к дому помещений общего назначения.

Состав, назначение и площадь встроенных и пристроенных к дому помещений общественного назначения, в т.ч. связанных с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, должны соответствовать ограничениям, установленным в разрешении на строительство в соответствии с нормативными документами по проектированию и строительству, и требованиям, вытекающим из охраняемых законодательством прав жителей соседних домов (жилых блоков).

**1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида\* |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Для индивидуального жилищного строительства | индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур | 2.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции;содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | 2.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | 12.0 |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; | 13.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | малоэтажные многоквартирные жилые дома (дома, пригодные для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки) | 3.3 |
| Религиозное использование  | объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома)  | 3.7 |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 4.4 |
| Общественное питание | Размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация) | 3.1 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
|  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения, аптеки) | 3.4.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| Обустройство детских игровых площадок, площадок для отдыха взрослого населения, площадок для выгула собак и хозяйственных площадок |
| Размещение подсобных и вспомогательных сооружений |
| Размещение индивидуальных гаражей, встроенных или отдельно стоящих, но не более чем два легковых автомобиля на один земельный участок |
| Размещение индивидуальных бань и саун при условии канализования стоков |
| Размещение бесплатных (гостевых) автостоянок |

\* Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка здесь и далее принимается в соответствии с классификатором.

1. **Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- Максимальная высота зданий - 3 этажа

- В существующих кварталах застройки, в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

- Минимальные противопожарные расстояния (СП42.13330.2011) могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно.

- При проведении строительства строгое соблюдение минимального расстояния от дома до красных линий, определяющих границы улиц, не менее 5 м.

- Отступ строений от красной линии улиц в районе существующей застройки - в соответствии со сложившейся ситуацией;

- В районе новой застройки - минимальное расстояние от дома до красных линий проездов – не менее 3 м.

- Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно;

- Для всех вспомогательных строений количество этажей не более двух (высота 2,5 м);

- Расстояние от границ соседнего участка до: стен жилого дома (блокированного) - 3 м; построек для содержания скота и птицы – 4 м; отдельностоящего гаража, бани и др. – 1 м.; открытой стоянки – 1 м.

- Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках – 6 м.

- Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть единообразной;

- Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану

- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СП42.13330.2011.

- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, располагать со стороны улиц не допускается.

- Иные параметры – в соответствии со СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»

- Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.

Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1.8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100% по всей высоте;

- На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка.

Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1.7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100% по всей высоте.

- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей планировочной структурой.

- Озеленение земельного участка - не менее 15%

- Расстояние от наружной стены зданий и сооружений до: стволов высокорослых деревьев -4м., от стволов среднерослых деревьев - 2м, до кустарников- 1 м.

Расстояние от дворового туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

1. Для отдельно стоящих одноквартирных жилых домов:

- минимальная площадь земельных участков - 800 кв. м

- коэффициент строительного использования земельного участка - не более 0,67 м кв. общей площади капитальных построек на 1 кв. м земельного участка.

2. Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальные размеры предоставляемых земельных участков - 0,08 га.

- максимальные размеры предоставляемых земельных участков - 0,20 га.

3. Для гаражного строительства:

- для отдельно стоящих гаражей, максимальный – 500м2, минимальный – 24 м2;

- для сблокированных гаражей в гаражном ряду, максимальный – 60 м2, минимальный – 24м2.

4. Для блокированных жилых домов:

- минимальная площадь земельных участков - 400 кв. м, но не менее 200 кв. м на один дом

- максимальная площадь земельных участков – 1500 кв.м.

- коэффициент строительного использования земельного участка - не более 0,94 м кв. общей площади капитальных построек на 1 кв. м земельного участка.

5. Для личного подсобного хозяйства:

- Минимальный размер земельных участков для личного подсобного хозяйства (ЛПХ)

– 0,08 га.

- Максимальный размер земельного участка для ЛПХ – 0,20 га.

6. Для многоквартирной малоэтажной жилой застройки:

- Минимальная площадь земельного участка многоквартирного малоэтажного жилого дома до 3-х этажей включительно – 1000 кв.м.

**3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со

 СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;

- Санитарная очистка территории;

- Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов;

- Расстояние от площадок для установки мусорных контейнеров до границ участков жилых домов – не менее 50 метров и не более 100 м.

- На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования.

**Защита от опасных природных процессов:**

- Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод.

- Мониторинг уровня положения грунтовых вод;

- Проведение дренажных работ с предварительным инженерно-строительным обоснованием по улицам с высоким уровнем грунтовых вод. В зависимости от результатов расчета дренажная сеть должна принимать формы общей или локальной защиты.

- На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 9.1 настоящих Правил.

**Индекс зоны: Ж 2**

**Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами**

Зона предназначена для застройки кварталов средней плотности многоквартирными малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**1.Виды разрешенного использования земельных участков**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | малоэтажные многоквартирные жилые дома (дома, пригодные для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | 12.0 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Для индивидуального жилищного строительства | индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | 2.1 |
| Блокированная жилая застройка | жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | 2.3 |
| Социальное обслуживание  | объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа | 3.2 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения, молочные кухни,аптеки) | 3.4.1 |
| Культурное развитие | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, библиотек; площадки для празднеств и гуляний | 3.6 |
| Религиозное использование  | объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома) | 3.7 |
| Банковская и страховая деятельность  | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за (кафе, столовые, закусочные, бары)  | 4.6 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Объекты гаражного назначения  | отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек  | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 4.4 |
| Обустройство детских игровых площадок, площадок отдыха, площадок для хозяйственных целей и площадок для выгула собак |
| Размещение автостоянок для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
| Общественные туалеты |

1. **Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

Малоэтажный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 метров, от красной линии проездов – не менее чем на 3 метра.

В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

- Отступ строений от красной линии улиц в районе существующей застройки - в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки - не менее 5 метров.

- Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м.

- Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 3 этажа – не менее 20 м.

- Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10м.

- В условиях реконструкции указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, и обеспечения непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.

- Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

- Максимальная высота зданий - 3 этажа, включая мансардный этаж.

- Максимальная высота здания – 15 м.

- Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов.

- Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на приквартирных участках

- Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции

- Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами

- Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации

- Для всех вспомогательных строений высота не выше 3,5 м, количество этажей – не более 2.

- Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории.

- Иные параметры – в соответствии со СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные».

- Озеленение земельного участка - не менее 15%

- Максимальный процент застройки жилого квартала (микрорайона) - 30%

Для многоквартирных жилых домов:

- Минимальная площадь земельных участков - 1500 кв. м

- Минимальное расстояние от границ соседнего участка до: основного строения (жилого дома) - 3 метра; прочих построек - 1 метр

- Коэффициент строительного использования земельного участка - не более 0,94 м кв. общей площади капитальных построек на 1 кв. м земельного участка.

Для отдельно стоящих одноквартирных жилых домов:

- Минимальная площадь земельных участков - 800 кв. м

- Коэффициент строительного использования земельного участка - не более 0,67 м кв. общей площади капитальных построек на 1 кв. м земельного участка.

Для одноквартирных блокированных жилых домов:

- Минимальная площадь земельных участков - 400 кв. м, но не менее 200 кв. м на один дом

- Коэффициент строительного использования земельного участка - не более 0,94 м кв. общей площади капитальных построек на 1 кв. м земельного участка.

**3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел.

- Санитарная очистка территории

- Площадки для установки мусорных контейнеров должны быть удалены от жилых домов, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

**Защита от опасных природных процессов:**

- Мониторинг уровня положения грунтовых вод

- Организация поверхностного стока

- Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства

- На территориях с высоким уровнем стояния грунтовых вод соблюдение требований дополнительных регламентов зон с особыми условиями использования.

**Индекс зоны: Ж 3**

**Зона коллективных садов и огородов**

Зоны садово-огородных участков выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

 **1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Ведение огородничества | деятельность, связанная с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; некапитальные жилые строения и хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и сельскохозяйственной продукции  | 13.1 |
| Ведение садоводства | деятельность, связанная с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; садовые дома, предназначенные для отдыха и не подлежащие разделу на квартиры; хозяйственные строения и сооружения  | 13.2 |
| Ведение дачного хозяйства | жилой дачный дом (не предназначенный для раздела на квартиры, пригодный для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);хозяйственные строения и сооружения | 13.3 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 4.4 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) | 3.4.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха, площадок для сбора мусора |
| Размещение водозаборных сооружений и емкостей для хранения воды на индивидуальном участке |
| Размещение открытых (гостевых) стоянок для временного хранения автомобилей |
| Размещение индивидуальных гараже |
| Размещение противопожарных водоемов |
| Помещения для охраны индивидуальных садов |

1. **Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

* минимальный размер земельных участков для садоводства и огородничества – 0,06 га;
* минимальный размер земельных участков для дачного строительства – 0,10 га;

**Статья 13 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

(новая редакция)

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и областного значения.

В зонах возможна ограниченная жилая застройка.

**Индекс зоны: ОД 1**

**Зона общественного делового и коммерческого назначения**

Зона предназначена для преимущественного размещения объектов административных учреждений, культуры, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, научно-исследовательских учреждений, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений и общегородского значения.

 **1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности),, размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Общественное управление  | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность | 3.8 |
| Деловое управление | объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Социальное обслуживание | объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Банковская и страховая деятельность | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)  | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | 12.0 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Образование и просвещение  | объекты капитального строительства, предназначенные для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, молочные кухни, клинические лаборатории)  | 3.4.1 |
| Культурное развитие | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| Религиозное использование  | объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  | 3.7 |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 4.4 |
| Развлечения | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Спорт | объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой | 5.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| Обслуживание автотранспорта  | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | 4.9 |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация) | 3.1 |
| Благоустройство и озеленение территорий |
| Размещение общественных туалетов |

1. **Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- Новое строительство и выборочную реконструкцию вести на конкурсной основе и по индивидуальным проектам.

- Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств – площадок для отдыха, спорта и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.

- Расчетные показатели обеспеченности и размеры земельных участков социально-значимых объектов повседневного и периодического обслуживания должны быть приняты согласно норм СП 42.13330.2011 и в соответствии с проектом планировки

- Объекты повседневного спроса, размещающиеся в радиусе пешеходной доступности 500-800 м, периодического спроса -1200 м.

- Минимальная площадь земельного участка многофункционального здания - 2000 м кв.

- Отступ строений от красной линии улицы в районе существующей застройки - в соответствии со сложившейся ситуацией; в районе новой застройки - не менее 5 метров

- Отступ строений от границы земельного участка в районе существующей застройки - в соответствии со сложившийся ситуацией, в районе новой застройки - не менее 3 метров

- Этажность зданий принимается в соответствии с проектом планировки территории. При отсутствии официально утвержденного проекта планировки территории разрешенная этажность зданий и сооружений – до 3 этажей

- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 59.13330.2012).

- Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования

- Основные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СП 118.13330.2012«Общественные здания и сооружения»

- Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.

**3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от недостроенной площадки участка).

- Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов.

- Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации.

- Санитарная чистка территории, централизованное канализование.

- Для защиты корней деревьев от вытаптывания предусматривать устройство на поверхности почвы железных или бетонных решеток, мощение булыжников на ширину кроны.

- Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.

**Защита от опасных природных процессов:**

- Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, проведение мероприятий по водопонижению.

- При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий и соблюдение требований дополнительных регламентов.

**Индекс зоны: ОД 2**

**Зона объектов здравоохранения и социального обслуживания**

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Социальное обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома ребенка, детские дома, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам . | 3.2 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, клинические лаборатории, аптеки) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуг по лечению в стационаре);размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Религиозное использование  | объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, часовни);  | 3.7 |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 1000 кв.м | 4.4 |
| Гостиничное обслуживание | гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация) | 3.1 |
| Благоустройство и озеленение территорий |
| Размещение общественных туалетов |
| Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений |
| Размещение бесплатных (гостевых) стоянок для временного хранения автомобилей |

1. **Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- Предельные параметры градостроительных изменений недвижимости, вместимость и структура лечебно-профилактических учреждений и объектов соцзащиты определяется органами здравоохранения и соцзащиты

- Площадь земельных участков определяется исходя из параметров (мощности, количества и т.д.) объекта здравоохранения или соцзащиты

**3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50% территории.

- Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

- Площадки для установки мусорных контейнеров должны быть удалены от лечебно-профилактических учреждений - не менее 20 м, но не более 100 м.

**Индекс зоны: ОД 3**

**Зона объектов учебно-образовательного назначения**

Зона определена для размещения детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, включая вспомогательные здания и сооружения, необходимые для полноценного функционирования указанных объектов.

 **1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование  | объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) | 3.4.1 |
| Культурное развитие | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| Спорт | объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой | 5.1 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация) | 3.1 |
| Благоустройство и озеленение территорий |
| Малые архитектурные формы |
| Обустройство спортивных, площадок отдыха, площадок для сбора мусора и площадок для сушки белья |
| Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений |
| Размещение бесплатных (гостевых) стоянок для временного хранения автомобилей |

**2. Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- этажность - до 3 этажей включительно;

- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории зоны и требования к ней определяются градостроительной документацией, СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельсих поселений»

**3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Расстояние от площадок для установки мусорных контейнеров до зданий детских учебных заведений, спортивных и озелененных площадок – не менее 20 метров и не более 100 м.

**Индекс зоны: ОД 4**

**Зона спортивно-зрелищных сооружений**

Зона спортивно-зрелищных сооружений определена для размещения и развития объектов спортивного, физкультурно-оздоровительного, зрелищного и развлекательного назначения с большим единовременным притоком и оттоком посетителей.

**1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Спорт | объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, площадки 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 | 5.1 |
| Развлечения | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | 12.0 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) | 3.4.1 |
| Культурное развитие | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, библиотек, кинотеатров и кинозалов | 3.6 |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 4.4 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Общественное питание | объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)  | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки) | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки) | 3.3 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| Общественные туалеты |
| Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений |
| Размещение бесплатных (гостевых) стоянок для временного хранения автомобилей |

**2. Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории зоны и требования к ней определяются градостроительной документацией, СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельсих поселений»

**Индекс зоны: ОД 5**

**Зона объектов торговли**

Зона объектов торговли определена для размещения зданий, строений и сооружений, предназначенных для осуществления деятельности по продаже товаров (выполнению работ по оказанию услуг) на основе свободно определяемых непосредственно при заключении договоров розничной купли-продажи и договоров бытового подряда цен и имеющих в своем составе торговые места.

Торговое место - место на рынке (в т.ч. павильон, киоск, палатка, лоток), специально оборудованное для осуществления деятельности по продаже товаров (выполнению работ по оказанию услуг).

Торговля в указанных объектах осуществляется субъектами малого и среднего бизнеса, а также гражданами, реализующими продукцию собственного производства или подсобного хозяйства.

**1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объетов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9 (по классификатору):- банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги);- общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, бары, сторловые, закусочные)- гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);- развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемых для проведения азартных игр) и игровых площадок;- обслуживание автотранспорта (размещение постояннных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра  | 4.2 |
| Рынки | объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | 12.0 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, парикмахерские, похоронные бюро) | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Культурное развитие | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них выставочных залов, кинотеатров и кинозалов | 3.6 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования:** |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация) | 3.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| Общественные туалеты |
| Вспомогательные строения |
| Размещение бесплатных (гостевых) стоянок для временного хранения автомобилей |

**2. Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории зоны и требования к ней определяются градостроительной документацией, СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельсих поселений»

**Индекс зоны ОД 6**

**Зона религиозных объектов**

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Религиозное использование | объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);объекты капитального строительства, предназначенные для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы, духовные училища) | 3.7 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Благоустройство и озеленение территорий |
| Размещение (гостевых) стоянок для временного хранения автомобилей |

**Индекс зоны: ОД 7**

**Зона высших и средних специальных учебных заведений**

Зона высших и средних специальных учебных заведений определена для размещения объектов высших и средних специальных учебных заведений, включая вспомогательные здания и сооружения, необходимые для полноценного функционирования указанных объектов.

**1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Среднее и высшее профессиональное образование  | объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)  | 3.5.2 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки) | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) | 3.4.1 |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 4.4 |
| Развлечения | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Спорт | объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой | 5.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| Гостиничное обслуживание | гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация) | 3.1 |
| Культурное развитие | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, библиотек, кинотеатров и кинозалов | 3.6 |
| Общественное питание | объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)  | 4.6 |
| Благоустройство и озеленение территорий |
| Малые архитектурные формы |
| Обустройство спортивных, площадок отдыха, площадок для сбора мусора и площадок для сушки белья |
| Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений |
| Размещение общественных туалетов |
| Размещение бесплатных (гостевых) стоянок для временного хранения автомобилей |

**2. Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- плотность застройки определяется СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельсих поселений»

- этажность - до 3 этажей включительно;

- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории зоны и требования к ней определяются градостроительной документацией, СП42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельсих поселений», СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.

**Статья 14 Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны**

(новая редакция)

Рекреационные зоны определены на основе сложившегося особого природного ландшафта существующих городских лесов, парков, скверов и благоустроенных зеленых зон водных пространств и предназначены для организации отдыха населения. В рекреационные зоны включаются также особо охраняемые природные территории (зона Р-О).

**Индекс зоны В 1**

**Зона акваторий (реки, озера, пруды).**

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Водные объекты | ручьи, реки, озера, болота и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |
| Общее пользование водными объектами | 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) | 11.1 |
| Специальное пользование водными объектами | использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов | 11.2 |

**2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

* данная зона предназначена для сохранения природно-исторического ландшафта, микроклимата.
* мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий;
* насыщение элементами благоустройства, устройство покрытий;
* установка малых форм архитектуры;
* в зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли.

**Индекс зоны Р 1**

**Зона городских озелененных территорий общего пользования**

Зона городских озелененных территорий общего пользования определена для создания и сохранения на территории города озелененных территорий, предназначенных для отдыха и пешеходных прогулок горожан, а также для улучшения экологической обстановки. В указанных зонах ограничено строительство и ведение хозяйственной деятельности.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Земельные участки (территории) общего пользования | пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, парки, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | 12.0 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Общественное питание | объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары)  | 4.6 |
| Развлечения | объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: танцевальных площадок, аттракционов и игровых площадок | 4.8 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Размещение общественных туалетов |
| Обустройство детских игровых площадок, площадок отдыха и спортивных площадок |
| Размещение парковок |

**2. Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки

- Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.

- Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СП42.13330.2011.

- Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.

- Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.

- Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.

- Параметры использования территории (% от общей площади)

 • зеленые насаждения – 65-75,

 • аллеи, дороги – 10-15,

 • площадки – 8-12,

 • сооружения – 5-7,

 • парковки - не более 5%.

**3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Разрешается новое зеленое строительство, реконструкции существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.

- Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп.

- Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, а также применение асфальтового покрытия.

- Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.

**Индекс зоны: Р 2**

**Зона природных территорий**

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе - овраги, балки, приречные территории, заболоченности, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Зона открытых природных территорий предназначена для природоохранной деятельности и отдыха населения. В указанной зоне ограничено строительство и ведение хозяйственной деятельности.

**1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Природно-познавательный туризм | базы и палаточные лагеря 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;необходимые природоохранные и природовосстановительные мероприятия | 5.2 |
| Охрана природных территорий | 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 | 9.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 4.4 |
| Общественное питание | объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары)  | 4.6 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Размещение (гостевых) стоянок для временного хранения легковых автомобилей |
| Размещение общественных туалетов |

**2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

* в зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли.

- в местах выхода родников на поверхность – устройство декоративного оформления.

**Индекс зоны: Р 3**

**Зона лесного фонда**

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Резервные леса | деятельность, связанная с охраной лесов | 10.4 |

**Индекс зоны Р 4**

**Зона отдыха**

Зона отдыха предназначена для отдыха и пешеходных прогулок жителей, а также для улучшения экологической обстановки. В указанной зоне ограничено строительство и ведение хозяйственной деятельности.

**1.Виды разрешенного использования земельных участков:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Отдых (рекреация) | 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 разрещенного использования включает в себя содержание видов разрещенного использования с кодами 5.1-5.5 (по классификатору) | 5.0 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Магазины | объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 150 кв.м | 4.4 |
| Общественное питание | объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары)  | 4.6 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Размещение общественных туалетов |
| Размещение (гостевых) стоянок для временного хранения легковых автомобилей |

**Статья 15 Градостроительные регламенты. Производственно-коммунальные зоны**

(новая редакция)

Производственно-коммунальные зоны определены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных и коммунально-складских объектов.

**Индекс зоны П 1**

**Зона производственных и складских объектов**

Зона предназначена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных магистралей, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Производственная деятельность | объекты капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | 6.0 |
| Тяжелая промышленность  | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуотации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | 6.2 |
| Пищевая промышленность | объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Строительная промышленность  | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции  | 6.6 |
| Энергетика  | размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 (по классификатору) | 6.7 |
| Связь  | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 (по классификатору) | 6.8 |
| Склады | сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Пищевая промышленность  | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Заготовка древесины | Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов | 10.1 |
| Связь | объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «коммунальное обслуживание» | 6.8 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, бани, парикмахерские) | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) | 3.4.1 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные)  | 4.6 |
| Объекты придорожного сервиса  | Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей  | 4.9.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обслуживание автотранспорта  | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Благоустройство и озеленение территорий |
| Обустройство площадок для отдыха, площадок для сбора мусора и временного хранения отходов  |
| Размещение стоянок для краткосрочного хранения автомобилей |

**2. Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии с СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий».

- Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами

- Архитектурно-планировочная структура должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития сельского поселения

- Создание художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.

**3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СП42.13330.2011).

- Уровень озелененности территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.

- С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.

- Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения перед каждым выпуском

- Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.

**Индекс зоны П 2**

**Зона коммунальных объектов**

Зона размещения коммунальных объектов определена для размещения коммунальных объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для размещения санитарно-защитных зон таких объектов.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание  | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) | 3.4.1 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные)  | 4.6 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, бани, парикмахерские) | 3.3 |
| Благоустройство и озеленение территорий |
| Обустройство площадок для отдыха, площадок для сбора мусора и временного хранения отходов |
| Размещение стоянок для временного хранения автомобилей |

**Статья 16 Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

(новая редакция)

Зона обслуживания внешнего транспорта определена для обеспечения или для эксплуатации объектов автомобильного, внутреннего водного, железнодорожного и иных видов транспорта.

**Индекс зоны И 1**

**Зона инженерной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, согласно требованиям специальных нормативов и правил.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Трубопроводный транспорт | нефтепроводы, водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Связь | объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «коммунальное обслуживание». | 6.8 |
| Коммунальное обслуживание  | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники) | 3.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Обслуживание автотранспорта | постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные | 4.9 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Благоустройство и озеленение территорий  |

**2.Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков.**

**Строительные, санитарно-гигиенические и экологические требования:**

- Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки и СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы», СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»

- Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод

- Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и гигиеническими нормативами

- Организация поверхностного стока

- Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством

Поселковые инженерные коммуникации:

- Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок

- Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог

- Владельцы всех поселковых коммуникаций, как подземных, так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в соответствующие структуры местной администрации все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией

- Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца

- Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех. условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:

- параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;

- точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;

- условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.

- Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

**Индекс зоны Т 1**

**Зона обслуживания объектов внешнего транспорта**

Зона обслуживания объектов внешнего транспорта выделена для размещения в городской черте автобусных и железнодорожных вокзалов, объектов обслуживания, сопутствующих объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Железнодорожный транспорт  | здания и сооружения, в том числе железнодорожные вокзалы и станции, а также устройства и объекты, необходиме для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройства и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | 7.1 |
| Автомобильный транспорт | автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения; здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;земельные участки для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | 12.0 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Коммунальное обслуживание  | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, парикмахерские) | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) | 3.4.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | 8.3 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Обслуживание автотранспорта | постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | автозаправочные станции (бензиновые, газовые);магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Благоустройство и озеленение территорий |
| Размещение общественных туалетов |

**2. Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Архитектурно-строительные требования:**

- Размеры земельных участков принимать в соответствии со СП42.13330.2011 приложением 7 и проектом планировки

- Автовокзалы, станции и остановочные пункты должны быть обеспечены удобными транспортными связями с системами общепоселкового центра, жилыми районами.

- Расстояние от АЗС, предназначенных для заправки легковых автомобилей жидким и газовым топливом до стен жилых и общественных сооружений следует принимать не менее 100 м, для заправки легковых автомобилей жидким топливом с оборудованной системой закольцовки паров бензина – 50 м

**Индекс зоны Т 2**

**Зона полосы отвода железной дороги**

Зона полосы отвода железной дороги определена для размещения железнодорожных путей, железнодорожных станций и других объектов и сооружений по обслуживанию железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон указанных объектов.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Железнодорожный транспорт | железнодорожные пути | 7.1 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| Обслуживание автотранспорта | постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные | 4.9 |
| Связь | объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «коммунальное обслуживание» | 6.8 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Благоустройство и озеленение территорий (защитные и укрепительные зеленые насаждения) |

**Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

(новая редакция)

Зоны специального назначения определены для размещения скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, кладбищ, крематориев, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения и зон их охраны, зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

**Индекс зоны Сп 1**

**Зона кладбищ**

Зона кладбищ определена для размещения кладбищ традиционного и смешанного захоронения со вспомогательными зданиями, строениями и сооружениями.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Ритуальная деятельность | кладбища, крематории и места захоронения;соответствующие культовые сооружения | 12.1 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Религиозное использование | объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, часовни) | 3.7 |
| Бытовое обслуживание | объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (похоронные бюро) | 3.3 |
| Благоустройство и озеленение территорий |
| Размещение общественных туалетов |
| Размещение (гостевых) стоянок для временного хранения автомобилей |

**2. Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства.**

**Строительные требования:**

* проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 1600-77;
* размеры санитарно-защитных зон в зависимости от площади и в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**Индекс зоны Сп 2**

**Зона полигонов ТБО и скотомогильников**

Зона полигонов ТБО и скотомогильников определена для размещения скотомогильников, свалок ТБО и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также объекты размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для вторичной переработки) | 12.2 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны |

**Индекс зоны Сп 3**

**Зона водозаборных и иных технических сооружений**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта, согласно требованиям специальных нормативов и правил.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Коммунальное обслуживание | объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, (водозаборы, насосные станции, водопроводы)  | 3.1 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Благоустройство и озеленение территорий |

**2. Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

**Санитарно-гигиенические и экологические требования:**

* предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции - в соответствии с проектом планировки и СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
* водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки;
* соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требований СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения;

Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО):

- территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее

 пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;

- дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;

- запрещаются все виды строительства не имеющие непосредственного отношения к

 эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе

 прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-

 бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;

- здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную

 станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в

 исключительных случаях – водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи

 микробного загрязнения территории.

Мероприятия по II поясу ЗСО:

- запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей

 фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов

 горючесмазочных материалов, ядохимикатов, и других объектов, обуславливающих

 опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченное

 применение удобрений;

- в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному

 благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории

 населенных мест СанПиН № 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержании территорий населенных мест» и требований СанПиН № 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

**Индекс зоны Сп 4**

**Зона режимных объектов**

Зона режимных объектов определена для военных и других объектов, в отношении территории которых устанавливается особый режим.

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | 8.4 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны |

**Статья 18 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

(новая редакция)

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для размещения предприятий сельхозпроизводства и животноводства, а также сельхозугодий. Территория указанных зон может быть использована в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом развития города и правилами застройки и землепользования.

**Индекс зоны Сх 1**

**Зона сельскохозяйственных угодий**

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых культур | 1.2 |
| Овощеводство  | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Садоводство  | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1.5 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны |

**Индекс зоны Сх 2**

**Зона сельскохозяйственного назначения**

1.Виды разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Виды объектов (виды деятельности), размещение которых соответствует виду разрешенного использования | Код вида |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.111.8- скотоводство;1.10- птицеводство;1.11- свиноводство | 1.7 |
| Пчеловодство  | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по развитию, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Рыбоводство  | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансфоматорных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |

## Статья 19. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны артезианских скважин

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки Локотского городского поселения.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Локотского городского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

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

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

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

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

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части

возможности загрязнения водоносных горизонтов.

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

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

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

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

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

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

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

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

8. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по первому поясу:

1) на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

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

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

9. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

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

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

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

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

10. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

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

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

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

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

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

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

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

11. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

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

12. Ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости и мероприятия на территории округа горно-санитарной охраны месторождения минеральных вод устанавливаются проектом указанного округа.

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

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом РФ.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Локотского городского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим

нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций,

линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Локотского городского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

– объектов для проживания людей;

– коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

– спортивных сооружений и парков общего пользования;

– образовательных и детских учреждений;

– лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

– сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия - источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники,

научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со

стороны жилой застройки.

**ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМ ЛИЦАМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.**

## Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

– без предварительного согласования мест размещения объектов;

– с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Локотском сельском поселеним в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учётом частей 6,7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации;

- определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- выноса границ земельного участка в натуру.

7. Формирование земельного участка производится за счёт средств заинтересованного в предоставлении земельного участка лица. В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

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

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

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Локотского городского поселения.

## Статья 21. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Локотского городского поселения

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Локотского городского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов муниципального значения Локотского городского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

– объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

– автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Локотского городского поселения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Локотского городского поселения, в случаях, установленных законами Брянской области.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

## Статья 22. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Локотского городского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Локотского городского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества с учётом рыночной стоимости, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Брасовского муниципального района.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

## Статья 23. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Локотского городского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Локотского городского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 24 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Локотского городского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Локотского городского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом Локотского городского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Локотского городского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Локотского городского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

**ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ**

## Статья 24. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

– проектов планировки как отдельных документов;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе;

– проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

– проектов межевания как отдельных документов;

– проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

– градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

– границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварта-

лов);

– границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

– границы зон планируемого размещения объектов различного назначения;

– другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

– границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

– линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

– границ зон с особыми условиями использования территории;

– других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Локотского городского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий, и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу Правил землепользования и застройки, кроме объектов, заявления на строительство (включая заявления о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта, в порядке статьи 31 Земельного кодекса РФ) и (или) реконструкцию которых приняты от граждан и (или) юридических лиц до утверждения настоящих Правил.

## Статья 25. Подготовка документации по планировке территории

1.Подготовка документации по планировке территории Локотского городского поселения осуществляется на основании Генерального плана Локотского городского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе уполномоченных органов местного самоуправления, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3.Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое уполномоченным органом местного самоуправления.

- заказ на подготовку данной документации;

- задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является уполномоченный орган местного самоуправления (уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства), либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке. Задание на разработку документации по планировке территории утверждается уполномоченным органом местного самоуправления.

4.Подготовка документации по планировке территории обеспечивается и утверждается уполномоченным органом местного самоуправления.

5.Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Локотского городского поселения в сети "Интернет".

7.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Уполномоченный орган местного самоуправления по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке. Документация по планировке разрабатывается по общему правилу специализированной организацией.

9. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе.

10. Уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения уполномоченным органом местного самоуправления разработанной документации по планировке. По результатам проверки уполномоченный орган местного самоуправления направляет документацию по планировке Главе для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

12. Уполномоченный орган местного самоуправления направляет Главе подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об её отклонении и направлении в уполномоченный орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки

документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

1) проектов планировки как отдельных документов;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

16. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется.

Градостроительный план земельного участка готовится уполномоченным органом местного самоуправления. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

18. В случае если застройщик обращается в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, уполномоченный орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

19. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ.

20. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17-19 настоящей статьи.

21. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене уполномоченным органом местного самоуправления при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области, органы местного самоуправления Брасовского муниципального района, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

**ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

## Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, когда строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства, застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 33 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается уполномоченным органом местного самоуправления.

## Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.31 настоящих Правил застройки.

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

3. Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 33 настоящих Правил.

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

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается органом местного самоуправления.

**ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

## Статья 28. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ. Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

## Статья 29. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный орган местного самоуправления, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Брянской области или органом местного самоуправления Брасовского муниципального района в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства РФ.

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

7. Уполномоченный орган местного самоуправления имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

## Статья 30. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства РФ.

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса РФ.

## Статья 31. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

**ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

## Статья 32. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Локотского городского поселения

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

– предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Локотского городского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

– подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Локотского городского поселения;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы.

3. Решение Главы о проведении публичных слушаний доводится до населения через средства массовой информации и другими способами.

4. Продолжительность публичных слушаний:

– при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Локотского городского поселения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

– при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний. Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и 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 и учётом мнения правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) 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. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и/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.

7. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правил 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. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

8. Заинтересованные лица вправе представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний. При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п. Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

12. 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.

13. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

– день, время, место проведения публичных слушаний;

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

– сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

– состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

– мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

– письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

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 остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарем.

14. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

– день, время, место составления заключения;

– сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

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

– перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;

– указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

– срок проведения экспозиции;

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

– результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

– общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

15. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

**ГЛАВА 8. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ**

## Статья 33. Задачи муниципального земельного контроля

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Локотского городского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Локотского городского поселения;

- предупреждение нарушений и соблюдение законодательства РФ, Брянской области и правовых актов Локотского городского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Локотского городского поселения включает в себя:

- учёт, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

- анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами в сфере земельных правоотношений на территории Локотского городского поселения;

- учёт, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

- контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

## Статья 34. Права и обязанности должностных лиц и специалистов муниципального земельного контроля

1. Должностные лица и специалисты органа муниципального земельного контроля при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право:

- при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе граждан, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами - с учетом установленного режима их посещения;

- запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительную документацию; документы свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы органов государственного строительного надзора, раз-решающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, не-обходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

- проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах Локотского городского поселения составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

- вызывать повесткой и получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

- привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

- обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю, а также для сопровождения должностных лиц и граждан в соответствующий орган для дачи объяснений и установления фактических пользователей земельных участков;

- участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

- участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

- участвовать в подготовке нормативных правовых актов Локотского городского поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации и Брянской области;

- вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

- принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

- при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в орган государственного земельного контроля.

2. Должностные лица и специалисты органов муниципального земельного контроля обязаны:

- соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Брянской области;

- своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности.

- предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

- проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

## Статья 35. Последствия выявления нарушения использования земельного участка

1. По результатам проверки при выявлении нарушения использования земельного участка муниципальным инспектором, проводившим проверку, составляется акт. В акте указываются: дата и место проведения проверки, должность, фамилия и инициалы лица, составившего акт, сведения о землепользователе (для юридических лиц – фамилия, имя и отчество руководителя, юридический адрес; для физических лиц – фамилия, имя, отчество, адрес места жительства, паспортные данные), описание нарушения использования земельного участка. Акт подписывается лицом, проводившим проверку и составившим акт, а также землепользователем земельного участка, и направляется в орган государственного

земельного контроля.

2. В случае выявления нарушения использования земельного участка нарушителю направляется уведомление об устранении выявленного нарушения, в котором указывается

срок его устранения.

3. При неустранении нарушения использования земельного участка в установленный срок орган муниципального земельного контроля направляет материалы в орган государственного земельного контроля для принятия мер к нарушителю в соответствии с законодательством РФ.

4. За устранением нарушения использования земельного участка проводятся контрольные проверки.

5. В случае выявления нарушений, выразившихся в самовольном занятии земельных участков под установку движимого имущества (металлических гаражей, киосков, павильонов и др.) принимается постановление Главы о вывозе указанного имущества в соответствии с действующим законодательством.

6. При принудительном освобождении земельных участков от самовольно установленных сооружений участвуют должностные лица, осуществляющие муниципальный земельный контроль.

**ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

## Статья 36. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Брянской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Брянской области;

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

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

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

2. Комиссия 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 или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе.

3. Глава с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения Главой вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Локотского городского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

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

5. Глава не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Локотского городского поселения, схемам территориального планирования Брянской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки уполномоченный орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

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

Одновременно с принятием Главой решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 35 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в уполномоченный орган местного самоуправления или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет народных депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном ч.6 ст.27 настоящих Правил.

16. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в п.1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Брянской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Локотского городского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Брянской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил;

2) при внесении изменений в другие Главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Локотского городского поселения.

Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Брянской области и Уставом Локотского городского поселения при внесении непринципиальных изменений.

## Статья 37. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Брянской области.

## Статья 38. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.