

**БЫДАНОВСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА
БЕЛОХОЛУНИЦКОГО РАЙОНА КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА**

РЕШЕНИЕ

17.05.2016

№ 169

д. Быданово

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки в населенном пункте Быданово Белохолуницкого района Кировской области

Руководствуясь статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях совершенствования регулирования землепользования и застройки на территории Быдановского сельского поселения Быдановская сельская Дума Быдановского сельского поселения РЕШИЛА:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Быдановского сельского поселения Белохолуницкого района, утвержденные решением Быдановской сельской Думы от 25.04.2008 №24 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в населенном пункте Быданово Белохолуницкого района Кировской области» (далее - Правила) следующие изменения:

1.1 Текстовую часть Правил землепользования и застройки изложить в новой редакции (Приложение 1);

1.2. Карту градостроительного зонирования Быдановского сельского поселения утвердить в новой редакции (Приложение 2).

2. Опубликовать настоящее решение не позднее десяти дней с момента его принятия в Информационном бюллетене органов местного самоуправления Быдановского сельского поселения Белохолуницкого района Кировской области и на Информационном портале Белохолуницкого муниципального района Кировской области с электронным адресом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.bhregion.ru/>.

Глава Быдановского
сельского поселения

Е.П. Щетникова

Приложение 1
к решению
Быдановской сельской Думы

от 17.05.2016 № 169

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ**
Быдановского сельского поселения
Белохолуницкого муниципального района
Кировской области

Содержание

Общие положения

1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки

2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1.1. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий

1.3. Градостроительные регламенты и их применение

1.4. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1.5. Комиссия по землепользованию и застройке

1.6. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил

1.7. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1.8. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

Глава 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

2.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

2.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Глава 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Глава 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

6.1. Установление публичных сервитутов

Часть 2. Карта градостроительного зонирования

Часть 3. Градостроительные регламенты

Глава 1. Территориальные зоны

1.1. Жилые зоны

1.2. Общественно-деловые зоны

1.3. Производственные зоны

1.4. Зона инженерной инфраструктуры

1.5. Зоны рекреационного назначения

1.6. Зона сельскохозяйственного использования

1.7. Зона специального назначения

Глава 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

2.1. Водоохранная зона водного объекта

2.2. Прибрежно-защитная полоса водного объекта

2.3. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

2.4. Санитарно-защитные зоны предприятий

2.5. Зоны затопления (подтопления) территорий

Глава 3. Общие требования пожарной безопасности

Общие положения

1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки

1.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Быдановского сельского поселения Белохолуницкого муниципального района Кировской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кировской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Быдановского сельского поселения Белохолуницкого муниципального района Кировской области.

Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации вводят на территории муниципального образования Быдановское сельское поселение Белохолуницкого муниципального района Кировской области (далее - Быдановское сельское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

обеспечения открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования;

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

1.2. Правила включают в себя:

Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

Часть 2. Карта градостроительного зонирования;

Часть 3. Градостроительные регламенты.

1.2.1. Часть 1 включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

1.2.2. Часть 2 содержит карту градостроительного зонирования.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон и отображены:

на карте градостроительного зонирования отображаются:

1) границы зон с особыми условиями использования территории, утвержденные в установленном порядке;

2) границы территорий объектов культурного наследия, утвержденные в установленном порядке.

На карте градостроительного зонирования могут отображаться санитарно-защитные зоны производственных предприятий и объектов капитального строительства, при наличии разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта санитарно-защитных зон.

1.2.3. Часть 3 Правил устанавливает градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования и содержит:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.3. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению на всей территории Быдановского сельского поселения.

1.4. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами, строительными нормами и правилами, нормативами градостроительного проектирования, и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Быдановского сельского поселения, которые применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки

В Правилах землепользования и застройки используются следующие основные понятия:

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

2) **территориальное планирование** - планирование развития территорий поселения, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

4) **правила землепользования и застройки** — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

5) комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) — постоянно действующий орган при главе администрации поселения, обеспечивающий реализацию правил землепользования и застройки в сельском поселении в пределах установленных полномочий. Комиссия может быть создана при главе муниципального района, в случае если полномочия по созданию такой комиссии переданы от поселения муниципальному району по соглашению в установленном порядке.

6) градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территории;

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

8) линии градостроительного регулирования включают:

красные линии;

границы земельных участков;

минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (включая линии регулирования застройки);

границы зон действия публичных сервитутов;

границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования недвижимости;

9) линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации;

11) **земельный участок** как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

12) **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории (в проекте планировки, совмещенном с проектом межевания или в проекте межевания), либо в виде отдельного документа для разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

11) **предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - 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;

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

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

14) **развитие застроенных территорий** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством применительно к

нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов), смежным элементам планировочной структуры или их частям и включающие изменение границ земельных участков путем их разделения и (или) объединения, реконструкцию, строительство на месте сносимых объектов капитального строительства;

15) виды разрешенного использования недвижимости – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в части 3 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, иными техническими нормативными документами;

основные виды разрешенного использования недвижимости – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

условно разрешенные виды использования недвижимости – установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены с учетом результатов публичных слушаний решением главы администрации сельского поселения;

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

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

17) объект индивидуального жилищного строительства (индивидуальный жилой дом) – отдельно стоящий жилой дом, с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

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

19) многоквартирный жилой дом — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок,

прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

20) **помещение** — часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

21) **высота объекта капитального строительства** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

22) **максимальный процент застройки в границах земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;

23) **инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс зданий, сооружений и коммуникаций инженерного оборудования, транспорта и связи, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, доступность таких объектов для населения, благоустройство территории, которые обеспечивают благоприятные условия жизнедеятельности населения, устойчивое развитие и функционирование сельского поселения.

24) **территориальные зоны** — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

25) **водоохранные зоны** — территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озёр, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

26) **прибрежная защитная полоса** — часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

27) **сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (в том числе чужим земельным участком), например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

28) **публичный сервитут** — право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без

изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

29) **строительство** — создание зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

30) **коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1.1. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация муниципального образования Быдановское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- 1) публикации Правил;
- 2) помещения Правил в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические документы, в администрации Быдановского сельского поселения;
- 4) предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и территориям кварталов (микрорайонов).

1.2. Территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий

На карте градостроительного зонирования в части 2 настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны;
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с п. 1 ст. 85 Земельного кодекса РФ и ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в результате градостроительного зонирования могут быть установлены следующие виды территориальных зон:

- 1) жилые зоны,
- 2) общественно-деловые зоны,
- 3) производственные зоны,
- 4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур,
- 5) зоны сельскохозяйственного использования,
- 6) зоны рекреационного назначения,
- 7) зоны специального назначения,
- 8) размещение военных объектов,
- 9) иные виды территориальных зон.

Границы территориальных зон, установленные на карте градостроительного зонирования, отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной из зон в соответствии с ГрК РФ.

На карте градостроительного зонирования территории могут быть отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, которые представлены следующими видами:

- 1) зоны санитарной охраны источников водоснабжения,
- 2) водоохранные зоны,
- 3) санитарно-защитные зоны предприятий и объектов капитального строительства (при наличии разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта санитарно-защитных зон).
- 4) зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 5) зоны затопления;
- 6) зоны подтопления.

1.3. Градостроительные регламенты и их применение

1. В соответствии со статьей 85 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) и ст. 36 ГрК РФ Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учётом особенностей её расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков (п.2 ст. 85 ЗК РФ), существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст. 34 ГрК РФ) с учетом практического использования земельных участков и объектов

капитального строительства в границах территориальной зоны и возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства (п.2 ст.36 ГрК РФ).

Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон, и ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые действуют в зонах с особыми условиями использования территории.

Для территориальных зон, установлены градостроительные регламенты, определяющие:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения для зон с особыми условиями использования территории установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства), а именно:

1) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохраной зоне, в зоне охраны источников водоснабжения;

2) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне предприятия или объекта.

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

4. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования Кировской области, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования, занятых улицами, проездами, площадями, автомобильными дорогами местного значения;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. К земельным участкам, иным объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в части 2 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного на территории Быдановского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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

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

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам процедуры публичных слушаний;

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

9. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках видов разрешенного использования, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны.

10. Инженерные сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования отдельных земельных участков и объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжение, канализование, электроснабжение, связь и сигнализацию), являются всегда разрешенными при условии соответствия требованиям технических регламентов, строительных норм и правил.

11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусматриваемые градостроительными регламентами территориальных зон, 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.

Указанные размеры и параметры, их сочетания устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне. Требования к их обеспечению устанавливаются в градостроительных планах земельных участков.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

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

осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом.

1.4. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

по своей инициативе обращаются с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для строительства, для реконструкции объектов капитального строительства и, реализуя частные инвестиционно-строительные намерения, могут осуществлять действия, в случаях установленных законодательством, по градостроительной подготовке земельных участков, посредством которой из состава государственных или муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

участвуют в торгах, подготавливаемых и проводимых администрацией Быдановского сельского поселения, на заключение договора аренды земельных участков в целях строительства или реконструкции;

владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, иные действия;

осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Кировской области, осуществляющие распоряжение, владение, пользование земельными участками, а так же застройку, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, соблюдение порядка процедур осуществления землепользования и застройки.

1.5. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) создается по решению главы администрации Быдановского сельского поселения и является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации поселения.

2. Персональный состав комиссии и положение о ней утверждается решением главы администрации Быдановского сельского поселения.

3. Комиссия:

1) проводит публичные слушания в случаях, установленных главой 4 части 1 настоящих Правил;

2) выполняет подготовку заключений по результатам публичных слушаний о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) выполняет подготовку рекомендаций по результатам публичных слушаний главе администрации Быдановского сельского поселения, в том числе рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) по результатам публичных слушаний выполняет подготовку заключений по проекту планировки с проектом межевания территории;

5) выполняет подготовку заключений по предложениям о внесении изменений в Правила.

1.6. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действующими.

3. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

а) виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, установленные как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

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

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

1.7. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты недвижимости, ставшие несоответствующими после внесения изменений в Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности и обязательным государственным нормативам объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни или здоровья людей, а также для окружающей природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с законодательством может быть наложен запрет на продолжение их использования до приведения их в соответствие с Правилами.

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. В границах жилой территориальной зоны (части жилой территориальной зоны), для которой градостроительным регламентом установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с попаданием их в санитарно-защитную зону предприятий и объектов, допускается эксплуатация жилой застройки и выполнение текущего, капитального ремонта жилых зданий, их реконструкция при условии соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических норм и правил.

В случае если жилые территориальные зоны полностью или частично расположены в санитарно-защитной зоне предприятия (падают в зону действия ограничений от предприятия), нанесенной на карту зон ограничений, сокращение санитарно-защитной зоны предприятия проводится

в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.09.2010 № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».

4. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 1 настоящего раздела земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

1.8. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

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

Глава 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности, а так же соблюдения технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования.

2.Случаи изменения видов разрешённого использования недвижимости:

1) один вид разрешённого использования земельного участка на другой изменяется без осуществления строительства, либо со строительством, но не требующим получения разрешения на строительство.

2) один вид разрешённого использования земельного участка на другой изменяется для строительства объекта, для которого требуется получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением реконструкции, для проведения которой требуется получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей преобразования (перепрофилирования) такого объекта с проведением работ, для которых не требуется получения разрешения на строительство (в т.ч. капитальный ремонт и текущий ремонт);

5) один вид разрешенного использования объекта капитального строительства на другой изменяется для целей перепрофилирования такого объекта без проведения каких-либо строительных работ.

3. В соответствии со ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

4. При изменении вида разрешенного использования по 1 случаю, правообладатель земельного участка направляет в администрацию сельского поселения уведомление (заявление) о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка

5. При изменении вида разрешенного использования по 2 и 3 случаю, когда требуется получение разрешения на строительство, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства получает такое разрешение в соответствии со ст. 51 ГрК РФ.

6. При изменении вида разрешенного использования по 4 и 5 случаю, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства) направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка и

объекта капитального строительства, с указанием случая, в администрацию Быдановского сельского поселения. К уведомлению прикладывается заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации:

а) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства с проведением работ, не требующих получения разрешения на строительство (если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом);

б) о возможности преобразования (перепрофилировании) объекта капитального строительства без проведения каких-либо строительных работ.

7. Заключение проектной организации готовится по результатам обследования технического состояния строительных конструкций объекта капитального строительства.

8. К уведомлению также прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключении проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации для проведения каких-либо строительных работ.

9. Администрация Быдановского сельского поселения в течение десяти дней, с даты поступления документов, подготавливает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства сообщение о возможности реализации его намерений или невозможности их реализации в случае, если изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства повлечет нарушения требований обеспечения безопасности, технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Данное сообщение является документом, подтверждающим возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства с соблюдением требований перечисленных выше регламентов, норм и правил.

10. При наличии возможности реализации намерений правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства, администрация Быдановского сельского поселения, уведомляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства (с указанием адреса). К уведомлению прикладывается копия сообщения правообладателю земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

11. В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, изменение вида разрешенного использования осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний в соответствии с разделом 2.2 настоящих Правил.

2.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в части 3 настоящих Правил как требующие такого разрешения для размещения в территориальной зоне.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

при подготовке документации по планировке территории;

при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний предусмотрен главой 4 части 1 настоящих Правил.

5. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение, с гражданами, проживающими на соседних земельных участках по отношению к этому участку. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с

участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

6. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляются 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.

7. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства или о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут проводиться в будние и в воскресные дни. В будние дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 15 часов.

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

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

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

11. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Быдановского сельского поселения.

Комиссия может подготовить отрицательные рекомендации в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в случае выявления факторов отрицательно влияющих на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также факторов оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

12. Глава администрации Быдановского сельского поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

13. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, определяющими пределы реализации разрешенного вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства с учетом не допущения ущерба соседним землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

2.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлен статьей 40 ГрК РФ.

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, строительных норм и правил, региональных нормативов градостроительного проектирования Кировской области.

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с главой 4 части 1 настоящих Правил.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. 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 администрации Быдановского сельского поселения.

7. Глава администрации Быдановского сельского поселения, в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

1. Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется статьями 41, 42, 43, 44, 45 ГрК РФ, региональными нормативами градостроительного проектирования Кировской области и настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

проекта планировки;

проекта планировки с проектами межевания;

проекта межевания;

Градостроительные планы земельных участков готовятся в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Администрация сельского поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании настоящих Правил.

4. Решения о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации сельского поселения по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

5. Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям физических или юридических лиц для ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков. Администрация Белохолуницкого муниципального района (в соответствии с соглашением о передаче полномочий в сфере градостроительной деятельности) в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.

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

7. Физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

9. Администрация сельского поселения осуществляет проверку такой документации на соответствие документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, требованиям технических

регламентов, нормативам градостроительного проектирования и по результатам проверки принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе сельского поселения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

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

11. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту планировки с проектами межевания в их составе определяются главой 4 настоящих Правил.

12. Глава администрации сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

Решение главы администрации сельского поселения публикуется в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

14. При необходимости на основании утвержденной документации, в настоящие Правила вносятся дополнения в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. Публичные слушания в сфере землепользования и застройки проводятся в целях рассмотрения вопросов:

1) об утверждении настоящих Правил и внесения в них изменений и осуществляются в соответствии с главой 5 настоящих Правил;

2) о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства и осуществляется в соответствии с разделом 2.3 настоящих Правил;

3) о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляется в соответствии с разделом 2.2 настоящих Правил;

4) о рассмотрении в случаях, установленных законодательством, проекта планировки с проектом межевания в соответствии с главой 3 настоящих Правил.

2. Цель проведения публичных слушаний:

1) предотвращение ущерба, который может быть нанесен правообладателям смежных земельных участков и объектов капитального строительства тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается разрешение на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, либо на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2) информирование общественности и обеспечение участия граждан в подготовке решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки, указанным в пункте 1 настоящей главы на территории сельского поселения проводятся в порядке, установленном Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании, утвержденным представительным органом муниципального образования с учетом настоящих Правил.

4. Муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний включает в себя:

а) предмет публичных слушаний, указанный в пункте 1 настоящей статьи;

б) дату, время и место проведения публичных слушаний;

в) границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания;

г) субъект, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний;

д) дату и место организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по теме предстоящих публичных слушаний;

е) место, сроки приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по подлежащим обсуждению вопросам;

ж) сроки проведения публичных слушаний, подготовки и опубликования заключения о результатах их проведения.

5. Муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию не позднее десяти дней до дня проведения публичных слушаний. Одновременно с официальным опубликованием муниципальный правовой акт о проведении публичных слушаний размещается в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

С момента опубликования муниципального правового акта о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о дате, времени и месте проведения публичных слушаний, если иное не установлено действующим законодательством.

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

7. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части исполнения сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов.

8. Продолжительность (срок) проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта о внесении изменений в Правила (не более чем один месяц по проекту в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны);

2) не менее одного месяца и не более трех месяцев со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах таких публичных слушаний (в случаях обсуждения проекта документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний (в случаях обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

9. Собрания для жителей не проводятся в праздничные и выходные дни, а в рабочие дни - ранее 15 часов.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления, физические и юридические лица, на основании предложений которых разрабатывается документация по планировке территорий и заинтересованные в предоставлении разрешений на

условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой администрации сельского поселения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования Белохолуницкого муниципального района, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план сельского поселения или схему территориального планирования Белохолуницкого муниципального района изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила 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 Кировской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Белохолуницкого района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района, в целях рационального использования земельных участков;

4) органами местного самоуправления Быдановского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Быдановского сельского поселения, а также, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Быдановского сельского поселения.

5. Глава администрации сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Глава местной администрации не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

7. Администрация сельского поселения осуществляет проверку проекта о внесении изменения в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов и документам территориального планирования и направляет проект о внесении изменения в Правила главе сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в настоящем пункте, в Комиссию на доработку.

8. Глава сельского поселения при получении проекта о внесении изменения в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту (с установлением срока проведения публичных слушаний) в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

9. Оповещение о публичных слушаниях по проекту о внесении изменения в Правила должно содержать информацию о:

- 1) характере обсуждаемого вопроса;
- 2) дате, времени и месте проведения публичных слушаний;
- 3) дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей документацией и информацией.

10. Публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила проводятся в соответствии с положением о порядке проведения публичных слушаний в сельском поселении.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах слушаний составляет не менее двух и не более четырех месяцев.

12. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

13. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет указанный проект главе местной администрации с обязательным приложением протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний.

14. Глава администрации сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменения в Правила, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган сельского поселения или о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления либо принимает решение об отказе.

15. Представительный орган сельского поселения, по результатам рассмотрения проекта о внесении изменения в Правила и обязательных приложений к нему (протокол публичных слушаний с заключением о результатах таких публичных слушаний), утверждает изменения в Правила или направляет проект о внесении изменения в Правила главе администрации сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Решение о внесении изменений в Правила с текстом изменений и графической частью изменений (при наличии) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте в сети «Интернет».

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

18. Для учета изменений в сведениях, содержащихся в органе кадастрового учета, в соответствии с ч. 6 ст.15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, администрация сельского поселения, в срок не более чем десять рабочих дней со дня вступления в силу решения о внесении изменений в Правила, представляет в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области

документ, содержащий сведения необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости. Состав сведений вносимых в государственный кадастр недвижимости отражен в ст. 10 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ.

Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

6.1. Установление публичных сервитутов

Публичные сервитуты устанавливаются законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Кировской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии и в случаях предусмотренных земельным законодательством, применительно к земельным участкам и иным объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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

Часть 2. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования Быдановского сельского поселения Белохолуницкого района Кировской области (прилагается).

На карте градостроительного зонирования в составе Правил устанавливаются границы территориальных зон с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;
- определенных Градостроительным Кодексом территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- границам муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

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

Часть 3. Градостроительные регламенты.

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

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

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Глава 1 Территориальные зоны

В соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного использования, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные объекты территориальных зон.

Вся территория НП подразделяется на следующие зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной инфраструктуры, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения.

Перечень территориальных зон

- Жилые зоны

Ж – зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

- Общественно-деловые зоны

ОД – зона делового, общественного и коммерческого назначения

- Производственные зоны

П-1 – зона предприятий V класса вредности

П-2 – зона предприятий IV класса вредности

П-3 - зона предприятий III класса вредности

- Зоны инженерной инфраструктуры

ИТИ – зона инженерного оборудования

- Зоны рекреационного назначения

Р-1 – зона парков и набережных

Р-2 – зона природных ландшафтов

- Зоны сельскохозяйственного использования

СХ – зона сельскохозяйственного использования

- Зоны специального назначения

СН – зона специального назначения

Градостроительные регламенты территориальных зон

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

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения.

1.1. Жилые зоны

Ж - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Зона предназначена для размещения и функционирования застройки индивидуальными жилыми домами, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов с приквартирными земельными участками.

1.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома;
- личное подсобное хозяйство.

1.1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома высотой 2 этажа;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- аптеки, пункты первой медицинской помощи;
- спортплощадки, спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального

назначения;

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 м
- объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лотошная торговля и павильоны;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- бани;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- водозаборы, общественные резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы и резервуары;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы;
- лесозащитные полосы.

1.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сады, огороды;
- встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые машины, отдельно стоящий гараж не более чем на 2 легковые машины, открытая стоянка на 1 автомашину;
- строения для содержания домашних животных (коз, собак, кроликов, птицы и т.д.);
- индивидуальные бани;
- хозяйственные постройки (постройки для хранения инвентаря, топлива, кормов и других хозяйственных нужд);
- строения для занятий индивидуальной трудовой (некоммерческой) деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- теплицы;
- надворные туалеты;
- индивидуальные колодцы, скважины для забора воды.

1.1.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- а) Минимальная площадь земельного участка:
 - для индивидуальных жилых домов – 400 кв.м. (включая площадь застройки);
 - для блокированных жилых домов (из расчета на 1 блокированный жилой дом): 100 м² (включая площадь застройки).**

для многоквартирных отдельно стоящих или секционных жилых домов (из расчета на 1 квартиру): 75 кв.м. (включая площадь застройки).

б) Индивидуальный жилой дом и блокированный жилой дом должны располагаться с отступом от красной линии не менее чем на 3 м;

в) Многоквартирный жилой дом с квартирами на первом этаже следует располагать с отступом от красной линии жилых улиц и проездов не менее 3 метров;

г) Отступ от красной линии до стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ в сельских населенных пунктах – не менее 10 метров.

д) Главные фасады блокированных жилых домов, имеющих общую стену с соседним домом должны располагаться строго по одной линии застройки;

е) До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома (за исключением блокированных жилых домов, имеющих общую (общие) стену) - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; средне рослых - 2 м; от кустарника - 1 м;

ж) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается;

з) Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м при соблюдении противопожарных требований.

и) Высота зданий, строений, сооружений (не распространяется на сооружения связи):

для всех основных строений количество этажей – не более 3 (включая подземные);

высота для всех основных строений от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 10 м; до конька скатной кровли – не более 12 м;

для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верхней точки кровли – не более 4,5 м.

к) Требования к ограждению земельных участков:

строить, возводить, сооружать, устанавливать заборы, ограждения и другие подобные конструкции за границами земельного участка запрещается;

ограждение со стороны улиц рекомендуется выполнять прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим);

обустраивать глухие ограждения допускается только с тех сторон земельного участка, которые не будут граничить с другими участками;

высота ограждения должна быть не более 2 м;

при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.

л) Коэффициент застройки (максимальный процент застройки) земельного участка:

для индивидуальных жилых домов - не более 0,5 (50 %);

для блокированных жилых домов - не более 0,3 (30 %);

для многоквартирных жилых домов – не более 0,4 (40 %).

Примечание: коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.

1.2. Общественно-деловые зоны

ОД – зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов здравоохранения, образования, физической культуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания; коммерческой деятельности; кредитно-финансовых учреждений; юридических и общественных организаций; объектов связи и отправления культа; зданий органов управления, а также жилой застройки.

1.2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- аптеки, пункты первой медицинской помощи, поликлиники;
- школы начальные и средние, детские сады, иные объекты дошкольного образования;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры, музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки, торговые центры, выставки товаров;
- магазины, кафе, закусочные, столовые;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- участковые пункты милиции;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- многоквартирные жилые дома высотой 2-3 этажа;
- здания смешанного использования высотой 2-3 этажа: с жилыми единицами в верхнем этаже и объектами здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности в нижнем этаже при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- детские и спортивные площадки общественного значения;
- аллеи, скверы.

1.2.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;
- объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярных изделий, изделий художественного литья, кузнечно-кованых изделий, изделий народных промыслов);
- пожарные депо;
- отопительные котельные;
- сооружения связи.

1.2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- подземные и встроенные в здания гаражи;
- парковки перед объектами здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, органов управления;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- дворовые площадки жилых зданий: спортивные, детские, хозяйственные, отдыха.

1.2.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

–

минимальная площадь земельного участка:

для отдельно стоящих многоквартирных жилых домов (из расчета на 1 квартиру) – 75 м²;

для наземных стоянок (из расчета на одно машино-место с учетом минимально допустимых зазоров безопасности и условий маневрирования) – 25 м²;

нормы расчета размеров земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания следует принимать согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских

и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (приложение Ж) и заданием на проектирование.

- Предельное количество этажей – не более трех (включая подземные).

- Расстояние от границ земельного участка до стены объекта капитального строительства должно составлять не менее 1 метра (с учетом того, что атмосферные осадки при движении с крыши не попадают на смежные земельные участки и пешеходные тротуары или проезжую часть).

- Крыши следует проектировать с учётом следующих требований:

для зданий с количеством надземных этажей 1-3 – должен быть предусмотрен организованный наружный или внутренний водоотвод.

для зданий с количеством надземных этажей 1-2 допускается предусматривать неорганизованный водоотвод при обязательном устройстве козырьков над входами и балконами второго этажа (вынос карниза от плоскости стены должен составлять не менее 0,6 метра);

- Отступ от красной линии до стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ в сельских населенных пунктах – не менее 10 метров.

- Расстояние между зданиями, строениями, сооружениями определяется с учетом требований пожарной безопасности, санитарных норм, норм инсоляции.

–

коэффициент застройки (максимальный процент застройки) земельного участка:

для многоквартирных жилых домов – не более 0,4 (40 %);

для объектов капитального строительства перечисленных в основных и условно-разрешенных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением объектов жилищного строительства) – не более 0,8 (80%).

Примечание: коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.

1.3. Производственные зоны

1.3.1. П-1 - зона предприятий V класса вредности

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, производственных баз коммунального хозяйства и торговли, складских объектов, имеющих V класс вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

1.3.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия и производства V класса вредности:

а) химические объекты и производства;

б) металлургические, машиностроительные и

металлообрабатывающие объекты и производства;

в) обработка древесины;

г) текстильные промышленные объекты и производства легкой промышленности;

д) обработка животных продуктов;

е) промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;

ж) объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства;

з) сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг;

и) канализационные очистные сооружения;

к) склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, газовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.

- склады V класса вредности.

1.3.1.2 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;

- прачечные;

- спортзалы, залы рекреации, спортплощадки;

- площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства V класса вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение;

- сооружения связи.

1.3.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- производственные здания предприятий;

- сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;

- складские здания, открытые площадки складирования;

- объекты, связанные с обслуживанием предприятия (административные и бытовые здания, предприятия общественного питания, пункты первой медицинской помощи);

- зеленые насаждения специального назначения;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

- отопительные котельные.

1.3.1.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальные размеры земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимаются в

зависимости от назначения объекта и определяются с учетом технических регламентов, строительных, санитарных правил и норм.

- Расстояние от зданий производственных объектов (независимо от степени огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород и мест разработки или открытого залегания торфа принимаются 100 метров, смешанных пород – 50 метров, до лиственных пород – 20 метров.

- Расстояние от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений, временных объектов должно составлять не менее 1 метра (с учетом того, что атмосферные осадки при движении с крыши не попадают на смежные земельные участки и пешеходные тротуары или проезжую часть).

- Коэффициент застройки (максимальный процент застройки): не более 0,8 (80 %).

- Примечание: коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.

- Минимальный коэффициент застройки территории предприятий отраслей промышленности

№ п/п	Предприятия (производства) отраслей промышленности	Максимальный коэффициент застройки	Минимальный коэффициент застройки
	Машиностроение и металлообработка	0,8	0,5-0,6
	Пищевая промышленность	0,8	0,4-0,5
	Лесная и деревообрабатывающая промышленность	0,8	0,2-0,4
	Легкая промышленность	0,8	0,5-0,6
	Черная металлургия	0,8	0,3-0,4
	Промышленность строительных материалов	0,8	0,35-0,5

1.3.2. П-2 - зона предприятий IV класса вредности

Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий, сельскохозяйственных производств и объектов, предприятий дорожной службы, транспорта и связи, производственных баз строительных организаций, предприятий коммунального хозяйства и торговли, объектов дорожного сервиса, имеющих IV класс вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

1.3.2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия и производства IV класса вредности:

а) химические объекты и производства;

б) металлургические, машиностроительные и

металлообрабатывающие объекты и производства;

в) добыча руд и нерудных ископаемых;

г) строительная промышленность;

д) обработка древесины;

е) текстильные промышленные объекты и производства легкой промышленности;

ж) обработка животных продуктов;

з) промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;

и) микробиологическая промышленность;

к) объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства;

л) сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг;

м) склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, газовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.

- объекты дорожного сервиса IV класса вредности;

- предприятия и производства V класса вредности.

1.3.2.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;

- прачечные;

- спортзалы, залы рекреации, спортплощадки;

- автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта;

- площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства IV и V классов вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение;

- сооружения связи.

1.3.2.3 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- производственные здания предприятий;

- сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;

- складские здания, открытые площадки складирования;

- объекты, связанные с обслуживанием предприятия (административные и бытовые здания, предприятия общественного питания, пункты первой медицинской помощи);

- пожарное депо;

- зеленые насаждения специального назначения;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;

- отопительные котельные.

1.3.2.4 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальные размеры земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимаются в зависимости от назначения объекта и определяются с учетом технических регламентов, строительных, санитарных правил и норм.

- Расстояние от зданий производственных объектов (независимо от степени огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород и мест разработки или открытого залегания торфа принимаются 100 метров, смешанных пород – 50 метров, до лиственных пород – 20 метров.

- Расстояние от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений, временных объектов должно составлять не менее 1 метра (с учетом того, что атмосферные осадки при движении с крыши не попадают на смежные земельные участки и пешеходные тротуары или проезжую часть).

- Коэффициент застройки (максимальный процент застройки): не более 0,8 (80 %).

- Примечание: коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.

- Минимальный коэффициент застройки территории предприятий отраслей промышленности

№ п/п	Предприятия (производства) отраслей промышленности	Максимальный коэффициент застройки	Минимальный коэффициент застройки
	Машиностроение и металлообработка	0,8	0,5-0,6
	Пищевая промышленность	0,8	0,4-0,5
	Лесная и деревообрабатывающая промышленность	0,8	0,2-0,4
	Легкая промышленность	0,8	0,5-0,6
	Черная металлургия	0,8	0,3-0,4
	Промышленность строительных материалов	0,8	0,35-0,5

1.3.3. П-3 - зона предприятий III класса вредности

Зона предназначена для размещения и функционирования предприятий и производств III класса вредности по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

1.3.3.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия и производства III класса вредности:

а) химические объекты и производства;

- б) металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие объекты и производства;
- в) добыча руд и нерудных ископаемых;
- г) строительная промышленность;
- д) обработка древесины;
- е) текстильные промышленные объекты и производства легкой промышленности;
- ж) обработка животных продуктов;
- з) промышленные объекты и производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- и) микробиологическая промышленность;
- к) производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива;
- л) объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства;
- м) сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг;
- н) склады, причалы и места перегрузки и хранения грузов, производства фумигации грузов и судов, газовой дезинфекции, дератизации и дезинсекции.

- предприятия и производства IV и V классов вредности.

1.3.3.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства III, IV и V классов вредности перед отправкой на утилизацию или захоронение.

1.3.3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- производственные здания предприятий;
- сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств;
- складские здания, открытые площадки складирования;
- объекты, связанные с обслуживанием предприятия (административные и бытовые здания, предприятия общественного питания, пункты первой медицинской помощи);
- пожарное депо;
- зеленые насаждения специального назначения;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей.

1.3.3.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) Минимальные размеры земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимаются в зависимости от назначения объекта и определяются с учетом технических регламентов, строительных, санитарных правил и норм.

б) Расстояние от зданий производственных объектов (независимо от степени огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород и мест разработки или открытого залегания торфа принимаются 100 метров, смешанных пород – 50 метров, до лиственных пород – 20 метров.

в) Расстояние от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений, временных объектов должно составлять не менее 1 метра (с учетом того, что атмосферные осадки при движении с крыши не попадают на смежные земельные участки и пешеходные тротуары или проезжую часть).

г) Коэффициент застройки (максимальный процент застройки): не более 0,8 (80 %).

д) Коэффициент плотности застройки не более 2,4.

Примечание:

1. коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.

2. коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка.

3. при подсчете коэффициента плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли над ним используется под озеленение, организацию автостоянок и другие виды благоустройства»;

1.4. Зоны инженерной инфраструктуры

1.4.1. ИТИ - зона инженерного оборудования

Зона предназначена для размещения и функционирования площадных объектов систем водоснабжения и канализации НП.

1.4.1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты водоснабжения:
- артезианские скважины;
- насосные станции водоснабжения;
- регулирующие и запасные емкости;
- объекты канализации:
- канализационные сооружения механической и биологической очистки стоков;
- канализационные насосные станции;
- отопительные котельные;

- сооружения связи.

1.4.1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- зеленые насаждения специального назначения.

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

- Размеры земельных участков определяются по заданию на проектирование с учетом СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и Государственное санитарно-эпидемиологическое нормирование РФ».

- Количество надземных этажей зданий, строений не более 3.

- Коэффициент застройки (максимальный процент застройки): не более 0,6 (60 %).

Примечание: коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.

1.5. Зоны рекреационного назначения

1.5.1. Р-1 - зона парков и набережных

Зона предназначена для кратковременного отдыха, занятий физкультурой и спортом, проведения досуга населения на обустроенных открытых пространствах природных объектов.

1.5.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- парки, набережные.

1.5.1.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пункты первой медицинской помощи, участковые пункты милиции;
- предприятия общественного питания (капитальные здания кафе), объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны.

1.5.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- игровые площадки, спортивные площадки, прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, танцплощадки, дискотеки, летние театры и эстрады;
- некапитальные строения для кафе и закусочных;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

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

- Размер земельного участка для парковок (из расчета на одно машино-место с учетом минимально допустимых зазоров безопасности и условий маневрирования) – 25 м², для иных объектов определяется заданием на проектирование.

- Расстояние от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений, временных объектов должно составлять не менее 1 метра.

- Для зданий с количеством надземных этажей 1-2 допускается предусматривать неорганизованный водоотвод при обязательном устройстве козырьков над входами и балконами второго этажа (вынос карниза от плоскости стены должен составлять не менее 0,6 метра).

- Предельное количество надземных этажей здания – не более двух.

- Максимальная общая площадь здания – не более 200 м².

- Коэффициент застройки (максимальный процент застройки): не более 0,3 (30 %).

Примечание: коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.

1.5.2. Р-2 - зона природных ландшафтов

Зона предназначена для сохранения природных ландшафтов и использования их для отдыха населения при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.

1.5.2.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесные массивы, лесопарки, лугопарки, гидропарки;

- лесополосы (в том числе лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов).

1.5.2.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- базы отдыха, тренировочные базы, места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;

- игровые площадки, спортплощадки, прокат игрового и спортивного инвентаря;

- предприятия общественного питания (кафе), объекты розничной торговли и обслуживания (киоски, лотошная торговля и павильоны);

- пункты первой медицинской помощи;

- парковки перед объектами общественного назначения.

1.5.2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

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

- Размер земельного участка для парковок (из расчета на одно машино-место с учетом минимально допустимых зазоров безопасности и условий маневрирования) – 25 м², для иных объектов определяется заданием на проектирование.

- Расстояние от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений, временных объектов должно составлять не менее 1 метра.

- Для зданий с количеством надземных этажей 1-2 допускается предусматривать неорганизованный водоотвод при обязательном устройстве козырьков над входами и балконами второго этажа (вынос карниза от плоскости стены должен составлять не менее 0,6 метра).

- Предельное количество надземных этажей здания – не более двух.

- Коэффициент застройки (максимальный процент застройки): не более 0,6 (60 %).

Примечание: коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади земельного участка.

1.6. Зона сельскохозяйственного использования

1.6.1. СХ - зона сельскохозяйственного использования

Зона предназначена для выращивания сельскохозяйственных культур, ведения садоводства и огородничества, сенокошения, выпаса скота на сельскохозяйственных угодьях (без возведения и эксплуатации зданий).

1.6.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- пашни, сады, огороды;
- сенокосы, пастбища.

1.6.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесозащитные полосы.

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

Минимальная площадь земельных участков – 100 м².

Расстояние от границ земельного участка до лесного массива должно быть не менее 15 метров

1.7. Зона специального назначения

1.7.1. СН - зона специального назначения

Зона предназначена для функционирования действующих кладбищ и размещения, находящихся на консервации, закрытых кладбищ, скотомогильников, площадок для размещения отходов и др.

1.7.1.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;
- размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки;
- противопожарные водоемы и резервуары.

1.7.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- хозяйственные объекты и административные здания, связанные с функционированием кладбищ;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- киоски и павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты;
- лесозащитные полосы;
- парковки.

1.7.1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Размер земельного участка для кладбища определяется из нормы 0,16 га на 1000 человек населенного пункта, но не должен превышать 40 га.

Расстояние от кладбища традиционного захоронения должно приниматься:

- от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных комплексов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 метров (с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации).

- Расстояние от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений, временных объектов должно составлять не менее 1 метра (с

учетом того, что атмосферные осадки при движении с крыши не попадают на смежные земельные участки и пешеходные тротуары или проезжую часть).

- На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий, строений, сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

Глава 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования устанавливаются для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных или предполагаемых к размещению в:

- а) водоохранной зоне водных объектов;
- б) прибрежной защитной полосе водных объектов;
- в) зоне санитарной охраны источников водоснабжения;
- г) санитарно-защитной зоне предприятий;
- д) зонах затопления (подтопления) территорий.

2.1. Водоохранная зона водного объекта.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах

водоохраннх зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам централизованного водоотведения, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

2.2. Прибрежно-защитная полоса водного объекта.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными разделом 2.1 главы 2 части 3 настоящих Правил запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

2.3. Зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

Границы поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения, а также ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства, определяются в соответствии с постановлением главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 г. № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

2.4. Санитарно-защитные зоны предприятий

Границы санитарно-защитных зон, а также режим использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и

детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

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

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

Автомостраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

2.5. Зоны затопления (подтопления) территорий

Зоны затопления паводковыми водами, установление которых предназначено для предотвращения затопления и подтопления территорий жилой и производственной застройки, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур.

В зоне затопления паводковыми водами запрещается использование земельных участков для нового строительства жилых, садовых и дачных строений, объектов производственного и социального назначения, транспортной и энергетической инфраструктуры.

Реконструкция существующих объектов, земельные участки которых попадают в зону затопления, осуществляется с проведением специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Глава 3. Общие требования пожарной безопасности

На основании Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» устанавливаются следующие требования к проектной документации на объекты строительства:

- проектная документация на здания, сооружения, строения, строительные конструкции, инженерное оборудование и строительные материалы должна содержать пожарно-технические характеристики, предусмотренные вышеуказанным законом.

- для зданий, сооружений, строений, для которых отсутствуют нормативные требования пожарной безопасности, на основе требований настоящего Федерального закона должны быть разработаны специальные технические условия, отражающие специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащие комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Также данным законом устанавливаются требования пожарной безопасности при проектировании, реконструкции и изменении функционального назначения зданий, сооружений и строений:

- конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения зданий, сооружений и строений должны обеспечивать в случае пожара:

- 1) эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- 2) возможность проведения мероприятий по спасению людей;
- 3) возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий, сооружений и строений;

4) возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;

5) нераспространение пожара на соседние здания, сооружения и строения.

- в зданиях, сооружениях и строениях помещения категорий А и Б по взрывопожарной и пожарной опасности должны размещаться у наружных стен, а в многоэтажных зданиях, сооружениях и строениях - на верхних этажах, за исключением случаев, указанных в технических регламентах для данных объектов.

- При изменении функционального назначения зданий, сооружений, строений или отдельных помещений в них, а также при изменении объемно-планировочных и конструктивных решений должно быть обеспечено выполнение требований пожарной безопасности, установленных в соответствии с вышеуказанным Федеральным законом применительно к новому назначению этих зданий, сооружений, строений или помещений.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, метры		
		I, II, III C0	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	10
II, III, IV	C1	8	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	15

Приложение 2
к решению
Быдановской сельской Думы

от 17.05.2016 № 169

Карта градостроительного зонирования Быдановского сельского поселения
43503302.2.1

