

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЧĂВАШ РЕСПУБЛИКИ****ХĔРЛĔ ЧУТАЙ РАЙОНĔ****ХĔРЛĔ ЧУТАЙ ЯЛ ПОСЕЛЕНИЙĚН** **ДЕПУТАТСЕН ПУХĂВĚ**  |  | **ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА** КРАСНОЧЕТАЙСКИЙ РАЙОН**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ КРАСНОЧЕТАЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  |
| ЙЫШĂНУ 29.09.2017 г. 01№Хĕрлĕ Чутай сали | РЕШЕНИЕ29.09.2017 г. № 01 с. Красные Четаи |

Об утверждении Правила землепользования и застройки

территории Красночетайского сельского поселения

Красночетайского района Чувашской Республики

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Красночетайского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики, в целях создания условий для устойчивого развития территорий Красночетайского сельского поселения, сохранения окружающей среды, создания условий для планировки территорий, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства Собрание депутатов Красночетайского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки территории Красночетайского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики (Приложение №1).

2. Признать утратившим силу решение Собрания депутатов Красночетайского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики от 07 марта 2013 года № 2 « Об утверждении Правила землепользования и застройки территории Красночетайского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики».

 3. Настоящее решение опубликовать в периодическом печатном издании «Вестник Красночетайского сельского поселения».

 4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов

Красночетайского сельского поселения Л.А. Аргандейкин

 **Красночетайское**

**сельское поселение**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ**

**Вторая редакция**

**Красные Четаи**

**2017**

[Преамбула 4](#_Toc488323415)

[Глава 1. Общие положения 6](#_Toc488323416)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки. 6](#_Toc488323417)

[Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки 8](#_Toc488323418)

[Статья 3. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом Красночетайского сельского поселения и документацией по планировке территории 9](#_Toc488323419)

[Статья 4. Застройщики. Заказчики 9](#_Toc488323420)

[Статья 5. Полномочия органа местного самоуправления Красночетайского сельского поселения области землепользования и застройки 11](#_Toc488323421)

[Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки. 12](#_Toc488323422)

[Глава 2. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты 13](#_Toc488323423)

[Статья 7. Порядок установления территориальных зон 13](#_Toc488323424)

[Статья 8. Карта градостроительного зонирования Красночетайского сельского поселения (Приложение 1) 14](#_Toc488323425)

[Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов 14](#_Toc488323426)

[Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 17](#_Toc488323427)

[Статья 11. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 18](#_Toc488323428)

[Статья 12. Градостроительные регламенты. Жилые зоны 19](#_Toc488323429)

[Статья 13. Ж- 1. Зона среднеэтажной застройки (2-4 этажа) 20](#_Toc488323430)

[Статья 14. Ж – 2. Зона индивидуальной застройки с участками 24](#_Toc488323431)

[Статья 15. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны 27](#_Toc488323432)

[Статья 16. Ц-1. Зона центра населенного пункта 28](#_Toc488323433)

[Статья 17. У-1. Зона образовательных учреждений 31](#_Toc488323434)

[Статья 18. З-1. Зона учреждений здравоохранения 33](#_Toc488323435)

[Статья 19. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны 36](#_Toc488323436)

[Статья 20. П-1. Зона промышленных предприятий 37](#_Toc488323437)

[Статья 21. КС – 1. Зона коммунально-складских организаций 38](#_Toc488323438)

[Статья 22. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения 40](#_Toc488323439)

[Статья 23. Р-2. Зона зелёных насаждений общего пользования. 41](#_Toc488323440)

[Статья 24. Р-3. Зона лесов 42](#_Toc488323441)

[Статья 25. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования 44](#_Toc488323442)

[Статья 26. СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования 44](#_Toc488323443)

[Статья 27. Градостроительные регламенты. Т-1. Зона транспортной инфраструктуры 45](#_Toc488323444)

[Статья 28. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. К -1. Зона кладбищ 46](#_Toc488323445)

[Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон 47](#_Toc488323446)

[Статья 30. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения 50](#_Toc488323447)

[Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия 51](#_Toc488323448)

[Статья 32. Ограничения использования земельных участков в пределах водоохранных зон 52](#_Toc488323449)

[Глава 3. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Изъятие и резервирование земельных участков для муниципальных нужд. 53](#_Toc488323450)

[Статья 34. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства 53](#_Toc488323451)

[Статья 35. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Красночетайского сельского поселения 55](#_Toc488323452)

[Статья 36. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд 55](#_Toc488323453)

[Статья 37. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Красночетайского сельского поселения. 56](#_Toc488323454)

[Глава 4. Планировка территории 57](#_Toc488323455)

[Статья 38. Общие положения о планировке территории 57](#_Toc488323456)

[Статья 39. Подготовка документации по планировке территории 60](#_Toc488323457)

[Глава 5. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства 61](#_Toc488323458)

[Статья 40. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 61](#_Toc488323459)

[Статья 41. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 62](#_Toc488323460)

[Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 64](#_Toc488323461)

[Статья 42. Проектная документация 64](#_Toc488323462)

[Статья 43. Разрешение на строительство 65](#_Toc488323463)

[Статья 44. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 66](#_Toc488323464)

[Статья 45. Строительный контроль и государственный строительный надзор 67](#_Toc488323465)

[Глава 7. Публичные слушания. Публичные сервитуты 67](#_Toc488323466)

[Статья 46. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Красночетайского сельского поселения. 67](#_Toc488323467)

[Статья 47. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Красночетайского сельского поселения. 67](#_Toc488323468)

[Глава 8. Заключительные положения 73](#_Toc488323469)

[Статья 48. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 73](#_Toc488323470)

[Статья 49. Ответственность за нарушение настоящих Правил землепользования и застройки. 77](#_Toc488323471)

[Статья 50. Вступление в силу настоящих Правил землепользования и застройки. 78](#_Toc488323472)

# Преамбула

Правила землепользования и застройки Красночетайского сельского поселения являются нормативно-правовым актом Красночетайского сельского поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Чувашской Республики и Красночетайского сельского поселения.

Правила землепользования и застройки разработаны на основе генерального плана Красночетайского сельского поселения, утверждённого решением собрания депутатов Красночетайского сельского поселения №7 от 25.11.2008г.

Правила землепользования и застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Красночетайского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил землепользования и застройки являются:

* создание условий для устойчивого развития территории Красночетайского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории Красночетайского сельского поселения;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

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

* подготовка документации по планировке территории;
* внесение изменений в настоящие Правила землепользования и застройки;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

# Глава 1. Общие положения

## Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

**Строительные намерения заявителя** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

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

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

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

**Технические условия** – информация о технической возможности подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

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

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

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

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

2. Администрация Красночетайского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами землепользования и застройки путём:

* публикации Правил землепользования и застройки в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил землепользования и застройки всем заинтересованным лицам;
* создания условий для ознакомления с Правилами землепользования и застройки в администрации поселения и градостроительства органе местного самоуправления;
* предоставления Правил землепользования и застройки в библиотеки Красночетайского сельского поселения.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Чувашской Республики и нормативными правовыми актами органа местного самоуправления Красночетайского сельского поселения.

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

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

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе генерального плана Красночетайского сельского поселения.

В случае внесения изменений в генеральный план Красночетайского сельского поселения, соответствующие изменения вносятся в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории не должна противоречить правилам землепользования и застройки поселения.

## Статья 4. Застройщики. Заказчики

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

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

3. Застройщики имеют право:

* осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
* утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
* в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией Красночетайского сельского поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;
* осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

* соблюдать требования градостроительных регламентов;
* использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных ч.18 ст.51 Градостроительного кодекса РФ;

* исполнять другие обязанности, установленные законодательством.
1. Заказчик – уполномоченное застройщиком лицо, которое от имени застройщика организует посредством договоров отношения с подрядчиками и их деятельность по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции.
2. Заказчики:
	* выполняют инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;
	* привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;
	* составляют задание на подготовку проектной документации;
	* утверждают проектную документацию;
	* направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
	* реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.
3. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

## Статья 5. Полномочия органа местного самоуправления Красночетайского сельского поселения области землепользования и застройки

* 1. К полномочиям представительного органа местного самоуправления в области землепользования и застройки относятся:
* Утверждение Правил землепользования и застройки
* утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.
* Принятие нормативного правового акта о составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.
	1. К полномочиям администрации Красночетайского сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:
* Принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения;
* Обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки поселения;
* Утверждение состава комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
* принятие решений о назначении публичных слушаний;
* принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;
* утверждение документации по планировке территории;
* подготовка заключений по результатам публичных слушаний;
* принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* обеспечение разработки Правил землепользования и застройки, документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания, градостроительного плана земельного участка);
* организация и проведение публичных слушаний;
* формирование земельных участков под строительство объектов;
* выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
* другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

## Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о составе и порядке деятельности Комиссии, утвержденным представительным органом местного самоуправления поселения и настоящими правилами.
3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 52 настоящих Правил;

- рассматривает заявления заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 46 настоящих Правил;

- рассматривает заявления правообладателей земельных участков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 47 настоящих Правил;

- готовит рекомендации главе администрации Красночетайского сельского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьёй 54 настоящих Правил;

- запрашивает необходимую информацию;

- осуществляет другие полномочия.

# Глава 2. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты

## Статья 7. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Красночетайского сельского поселения;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

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

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

1) красным линиям;

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

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

## Статья 8. Карта градостроительного зонирования Красночетайского сельского поселения (Приложение 1)

## Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом Красночетайского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

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

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Чувашской Республики или органами местного самоуправления Красночетайского сельского поселения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

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

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

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

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 12-35 настоящих Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

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

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 46 настоящих Правил застройки.

## Статья 11. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

##### 1. Жилые зоны.

Ж – 1 Зона среднеэтажной застройки (2-4 этажа).

Ж – 2. Зона индивидуальной застройки с участками.

##### 2. Общественно-деловые зоны.

Ц – 1. Зона центра населенного пункта.

О – 1. Зона коммерческого назначения.

У – 1. Зона образовательных учреждений.

З – 1. Зона учреждений здравоохранения.

##### 3. Производственные и коммунальные зоны.

П – 1. Зона промышленных предприятий.

КС – 1. Зона коммунально-складских организаций.

##### 4. Зоны рекреационного назначения.

Р – 2. Зона зелёных насаждений общего пользования.

Р – 3. Зона лесов.

##### 5. Зоны сельскохозяйственного использования.

СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования.

##### 6. Зоны транспортной инфраструктуры.

Т – 1. Зона транспортной инфраструктуры.

##### 7. Зоны специального назначения.

К – 1. Зона кладбищ.

## Статья 12. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

2. Не допускается размещать:

* специализированные магазины химических товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов; магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
* специализированные рыбные магазины; склады любого назначения оптовой торговли;
* все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов;
* предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);
* предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м2 и с музыкальным сопровождением;
* прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену); автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м2; общественные уборные; похоронные бюро; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;
* производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории; диспансеры всех типов; дневные стационарные диспансеры и стационары частных клиник; травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и физиотерапевтические кабинеты врачебного приёма; отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;
* рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

## Статья 13. Ж- 1. Зона среднеэтажной застройки (2-4 этажа)

* 1. Предназначена для размещения 2 – 4-этажных многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков.
	2. Максимальная плотность застройки – 5 500 м2/га.
	3. Площадь озеленённой территории квартала жилой зоны должна составлять не менее 6 м2/чел, или не менее 25% площади территории квартала.
	4. Планировочные и нормативные требования к размещению:
* отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве – не менее 6 метров.
* несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов запрещается.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 2.0 | Жилая застройка |  |  |  |  |
| 2 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 3 | 0,05 -0,15 | 50 | 3 |
| 3 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 4 | мин. 0,10 | 50 | 3 |
| 4 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 | мин. 0,05 | 50 | 3 |
| 5 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | 0,002-0,02 | 80 | 3 |
| 6 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 0,002 - 0,02 | 70 | 3 |
| 7 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 8 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 2 | мин. 0,1 | 30 | 3 |
| 9 | 3.6 | Культурное развитие | 2 | мин. 0,001 | 70 | 3 |
| 10 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 5 | мин. 0,05 | 50 | 3 |
| 11 | 3.8 | Общественное управление | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 12 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 13 | 4.4 | Магазины | 1 | 0,002 - 0,5 | 60 | 3 |
| 14 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 15 | 4.6 | Общественное питание | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 16 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 17 | 5.1 | Спорт | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 18 | 6.8 | Связь | 0 | мин. 0,002 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 19 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | Не устанавливается | Не устанавливается | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 20 | 13.1 | Ведение огородничества | 0 | 0,02-0,15 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 21 | 5.0 | Отдых(Рекреация) | 1 | мин. 0,01 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 22 | 3.2 | Социальное обслуживание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 23 | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | 2 | мин. 1,0 | 60 | 3 |
| 24 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин.0,02 | 60 | 3 |
| 25 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | мин.0,01 | 60 | 3 |
| 26 | 4.3 | Рынки | 1 | мин. 0,3 | 80 | 3 |
| 27 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин.0,01 | 80 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 28 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 0 | Не устанавливается | Не устанавливается | 1 |
| 29 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 0 | Не устанавливается | Не устанавливается | Не устанавливается |

* 1. Параметры:
* минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 24,8 м2 на 1 чел. при уплотнении существующей застройки и 15,7 м2 в проектируемой застройке.
* коэффициент использования территории: при уплотнении существующей застройки - не более 0,72; в проектируемой застройке - не более 1,15.
* высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 2-4; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 19 м; до конька скатной кровли - не более 21,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

## Статья 14. Ж – 2. Зона индивидуальной застройки с участками

1. Предназначена для размещения усадебных, блокированных и коттеджных жилых домов на одну семью малой этажности (1-3 эт.) с приусадебными участками площадью в среднем не менее 100 кв. м. не более 10000 кв. м ( включая площадь застройки), для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру): от 200 кв. м (включая площадь застройки) до 600 кв. м.
2. Максимальная плотность застройки 1 500 м2/га.
3. Удельная площадь озеленённых территорий – не менее 65%.
4. Высота жилых домов:
* до верха плоской кровли – не более 10 м;
* до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

Высота вспомогательных зданий и сооружений:

* до верха плоской кровли – не более 3 м;
* до конька скатной кровли – не более 5 м.

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

1. В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от дома, хозяйственных построек, и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера и запада и промежуточных положений, должно составлять не менее 0,5 высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружений) с соблюдением следующих минимальных планировочных и нормативных требований к размещению:

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - до 3 м.;

* до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:
* от усадебного одно-, двухэтажного дома – 3 м;
* от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
* от хозяйственных и прочих построек – 1 м;
* открытой стоянки - 1 м;
* отдельно стоящего гаража - 1 м.
* от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
* среднерослых – 2 м;
* от кустарника - 1 м;
* от открытой стоянки – 1 м;
* отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров;
* расстояние от проездов до линии застройки не менее 3 метров;
* ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома или коттеджа принимать не менее 20 метров;
* ограждения земельных участков должны быть не выше 2,0 метров, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, светопрозрачность ограждения допускается не менее 40 %;
* на границе с соседними участками ограждение должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и не выше 2,0 м;
* благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 м.;
* при наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров допускается озеленение кустарниками и деревьями выше 2 метров, при этом воздушный проём от линии электропередач до верха озеленения не менее 1 метра.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

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

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

Коэффициент использования территории:

– для жилых домов усадебного типа - не более 0,67;

* для блокированных жилых домов - не более 1,5.

 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 3 | 0,05-0,15 | 50 | 3 |
| 2 | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 3 | 0,10-1,0 | 30 | 3 |
| 3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 | мин. 0,05 | 50 | 3 |
| 4 | 2.4 | Передвижное жилье | 1 | Не устанавливается | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 5 | 2.7 | Обслуживание жилой застройки | 1 | 0,002-0,02 | 30 | 1 |
| 6 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | 0,002-0,02 | 80 | 3 |
| 7 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 0,002 - 0,02 | 70 | 3 |
| 8 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 9 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 2 | мин. 0,1 | 30 | 3 |
| 10 | 3.8 | Общественное управление | 2 | мин. 0,001 | 60 | 3 |
| 11 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 12 | 4.1 | Деловое управление | 1 | мин.0,02 | 60 | 3 |
| 13 | 4.4 | Магазины | 1 | 0,002 - 0,5 | 60 | 3 |
| 14 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 15 | 5.0 | Отдых(Рекреация) | 1 | мин. 0,01 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 16 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | 0 | Не устанавливается | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 17 | 13.1 | Ведение огородничества | 0 | 0,02-0,15 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 18 | 13.2 | Ведение садоводства | 0 | 0,03-0,10 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 19 | 2.0 | Жилая застройка | 3 | Не устанавливается | Не устанавливается | Не устанавливается |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 20 | 3.2 | Социальное обслуживание | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 21 | 4.3 | Рынки | 1 | мин. 0,3 | 80 | 3 |
| 22 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 2 | мин.0,01 | 60 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 23 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | Не устанавливается | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 24 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 1 | мин.0,01 | 80 | 1 |
| 25 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 0 | Не устанавливается | Не устанавливается | Не устанавливается |

## Статья 15. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые и коммерческие зоны предназначены для размещения зданий и сооружений общественно-делового и коммерческого назначения - административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.

## Статья 16. Ц-1. Зона центра населенного пункта

1. Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного назначения.
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | Не устанавливается | Не устанавливается | 1 |
| 2 | 3.2 | Социальное обслуживание | 2 | мин. 0,3 | 60 | 3 |
| 3 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 0,002-0,15 | 75 | 3 |
| 4 | 3.4 | Здравоохранение | 2 | мин.0,03 | 60 | 3 |
| 5 | 3.6 | Культурное развитие | 2 | мин.0,02 | 70 | 3 |
| 6 | 3.8 | Общественное управление | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 7 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2 | мин.0,01 | 60 | 3 |
| 8 | 4.0 | Предпринимательство | 0 | мин. 0,005 | 0 | 0 |
| 9 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин.0,02 | 60 | 3 |
| 10 | 4.3 | Рынки | 2 | мин. 0,3 | 80 | 3 |
| 11 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,5 | 60 | 3 |
| 12 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 13 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,002 | 60 | 3 |
| 14 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 15 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 16 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | 0 | мин. 0,001 | 0 | 0 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 17 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | 0,002-0,02 | 80 | 1 |
| 18 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин.0,01 | 80 | 1 |
| 19 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 2 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 20 | 4.8 | Развлечения | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 21 | 5.4 | Причалы для маломерных судов | 1 | мин. 0,01 | 80 | 3 |

## Статья 17. У-1. Зона образовательных учреждений

* 1. Здания общеобразовательных учреждений следует размещать на обособленных земельных участках с учетом перспективного развития жилого района.

Расстояние от зданий школы до красной линии и от границы земельного участка школы до стен жилых домов следует принимать по местным нормативам градостроительного проектирования Красночетайского сельского посления.

Хозяйственная зона должна иметь отдельный въезд (вход) и размещаться со стороны производственных помещений столовой и вблизи учебно-опытной зоны. В хозяйственной зоне в зависимости от местных условий допускается размещать сарай, овощехранилище, учебный гараж, навесы для инвентаря и оборудования. Допускается также размещать хозяйственные кладовые в цокольном этаже или подвале здания школы с отдельным выходом наружу.

Площадь озеленения должна составлять не менее 40 % общей площади участка общеобразовательного учреждения.

Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 1.17 | Питомники | 1 | мин. 0,1 | 80 | 1 |
| 2 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 3 | 3.5 | Образование и просвещение | 2 | мин.0,1 | 30 | 3 |
| 4 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 2 | мин.0,1 | 30 | 3 |
| 5 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 2 | мин.0,1 | 30 | 3 |
| 6 | 3.6 | Культурное развитие | 2 | мин. 0,001 | 70 | 3 |
| 7 | 3.7 | Религиозное использование | 0 | мин. 0,002 | 80 | 3 |
| 8 | 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 3 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 9 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,002 | 60 | 3 |
| 10 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 11 | 4.8 | Развлечения | 4 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 12 | 5.1 | Спорт | 3 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 13 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | 0 | мин. 0,001 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 14 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 15 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 16 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 17 | 5.4 | Причалы для маломерных судов | 1 | мин. 0,01 | 80 | 3 |

## Статья 18. З-1. Зона учреждений здравоохранения

* 1. Размещение учреждений и установок, предназначенных для работы с источниками ионизирующих излучений, в общественных зданиях другого назначения недопустимо.

На земельных участках лечебно-профилактических учреждений не допускается размещать функционально не связанные с ними здания и сооружения. Прохождение транзитных высоковольтных ЛЭП свыше 110 кВ над территорией лечебно-профилактических учреждений не допускается.

Расположенные на земельном участке больничного комплекса отдельно стоящие здания поликлиники, станций скорой и неотложной медицинской помощи, инфекционного корпуса, молочной кухни, молочно-раздаточного пункта хозрасчетной аптеки изолируются от территории больницы с удобным доступом для посетителей, собственного и больничного персонала.

Расстояния между зданиями, между зданиями и краснымилиниями лечебно-профилактических, санитарно-эпидемиологических и аптечных учреждений следует принимать:

между радиологическим корпусом и другими зданиями, не сблокированными с радиологическим корпусом - не менее 25 м;

между централизованным пунктом хранения и распределение лечебных газов (при условии хранения более 10 баллонов емкостью не менее 50 л каждый) и другими зданиями и сооружениями - 25 метров;

между входом в молочно-раздаточный пункт и красными линиями - не менее 10 м;

между двумя зданиями с окнами палат хотя бы в одном из них- 2,5 высоты противостоящего здания, но не менее 24 м;

между жилыми зданиями, а также красными линиями к зданиями больниц с палатными отделениями, родильных домов, диспансеров со стационарами - не менее 30 м;

между жилыми зданиями, а также красными линиями и лечебно-диагностическими корпусами, зданиями поликлиник, женских консультаций и диспансеров без стационара – не менее 15 м;

между корпусами с палатами и открытыми сооружениями для физической культуры - не менее 25 м.

* 1. Площадь зеленых насаждений и газонов планируется не менее 60 % площади участков больниц и диспансеров со стационарами.

Размеры садово-парковой зоны больницы, родильного дома и диспансера со стационарами принимаются из расчета не менее 25 м2 на одну койку.

По свободному от застройки периметру участков больниц, диспансеров со стационарами и родильных домов предусматриваются полосы зеленых насаждений, а также по периметру участков поликлиник, женских консультаций и диспансеров без стационаров, а также станций (отделений) скорой и неотложной медицинской помощи. Вдоль ограждения санитарно-эпидемиологических станций предусматривается полоса зеленых насаждений шириной не менее 5 м.

Вокруг радиологического и инфекционного корпусов, а также вдоль расположенных на первом этаже рентгеновских кабинетов предусматриваются полосы насаждений из труднопроходимого кустарника шириной не менее 5 м.

Участки лечебно-профилактических учреждений со стационарами и санитарно-эпидемиологических учреждений огораживаются с высотой ограждения не менее 1,6 м.

* 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 1.17 | Питомники | 1 | мин. 0,1 | 80 | 1 |
| 2 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 3 | 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 3 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 4 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,002 | 60 | 3 |
| 5 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 6 | 4.8 | Развлечения | 4 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 7 | 5.1 | Спорт | 3 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 8 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | 0 | мин. 0,001 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 9 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 10 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 11 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |

## Статья 19. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны

1. Размеры санитарно-защитных зон от производственных и коммунальных предприятий могут быть уменьшены или увеличены исходя из результатов исследования уровня техногенного воздействия на границах санитарно-защитных зон и за их пределами. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача РФ или его заместителя - для предприятий 1 и 2 классов, по решению Главного государственного врача субъекта РФ или его заместителя - для предприятий 3, 4 и 5 классов.

2. Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

## Статья 20. П-1. Зона промышленных предприятий

1. Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной зоны (района).

В промышленные районы, отделенные от селитебной территории санитарно-защитной зоной шириной более 1000 м, не следует включать предприятия с санитарно-защитной зоной до 100 м, особенно предприятия пищевой и легкой промышленности.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства |  | мин 0,01 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 2 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | мин. 0,01 | 75 | 3 |
| 3 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1 | мин. 0,01 | 75 | 3 |
| 4 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | мин. 0,002 | 80 | 1 |
| 5 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин. 0,02 | 80 | 1 |
| 6 | 3.2 | Социальное обслуживание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 7 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | мин. 0,005 | 75 | 3 |
| 8 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | мин. 0,01  | 60 | 3 |
| 9 | 3.8 | Общественное управление | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 10 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 11 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 12 | 4.8 | Развлечения | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 13 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 14 | 6.4 | Пищевая промышленность | 1 | мин. 0,01  | 75 | 3 |
| 15 | 6.6 | Строительная промышленность | 1 | мин. 0,01  | 75 | 3 |
| 16 | 6.9 | Склады | 1 | мин. 0,005 | 75 | 1 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 17 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 18 | 4.4 | Магазины | 3 | 0,002-0,50 | 60 | 3 |
| 19 | 5.1 | Спорт | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 20 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин.0,01 | 80 | 3 |
| 21 | 5.4 | Причалы для маломерных судов | 0 | 0,01 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 22 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | 0 | мин. 0,50 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 23 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами | 0 | мин. 0,01 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 24 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | 2 | мин. 0,05 | 80 | 3 |

## Статья 21. КС – 1. Зона коммунально-складских организаций

1. Размеры земельных участков складов, предназначенных для обслуживания поселений, допускается принимать из расчета 2,5 м2 на одного человека.

В городе общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4-5 м2 на одну семью.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | мин. 0,01 | 75 | 3 |
| 2 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | 0,002-0,02 | 80 | 1 |
| 3 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин. 0,02 | 80 | 1 |
| 4 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | мин. 0,01  | 60 | 3 |
| 5 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | мин. 0,005 | 75 | 3 |
| 6 | 3.8 | Общественное управление | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 7 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 8 | 4.3 | Рынки | 2 | мин. 0,3 | 80 | 3 |
| 9 | 4.4 | Магазины | 3 | 0,002-0,50 | 60 | 3 |
| 10 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 11 | 6.6 | Строительная промышленность | 1 | мин. 0,01  | 75 | 3 |
| 12 | 6.9 | Склады | 1 | мин. 0,005 | 75 | 1 |
| 13 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами | 0 | мин. 0,01 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 14 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | 2 | мин. 0,50 | 80 | 3 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 15 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 16 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 17 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 1 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 18 | 1.7 | Животноводство | 1 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 19 | 1.11 | Свиноводство | 1 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 20 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | мин. 0,01 | 75 | 3 |
| 21 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| 22 | 6.4 | Пищевая промышленность | 1 | мин. 0,01  | 75 | 3 |
| 23 | 6.6 | Строительная промышленность | 1 | мин. 0,01  | 75 | 3 |

## Статья 22. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

В соответствии с п. 2 ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ представленные ниже градостроительные регламенты не распространяются на те части зон, которые отнесены к территориям общего пользования. Использование таких территорий определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

## Статья 23. Р-2. Зона зелёных насаждений общего пользования.

1. Участки озелененных городских территорий общего пользования с соответствующими объектами для кратковременного отдыха, включающие в себя скверы, парки, бульвары, набережные, которые предназначены для выполнения активных рекреационных функций с допустимой рекреационной нагрузкой до 50 чел/га.

Площадь озелененных территорий общего пользования следует принимать 8 (10) м2/чел.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %.

Ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей следует принимать, м, не менее, размещаемых:

по оси улиц 18

с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой 10

Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах ландшафтно-рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 5.0 | Отдых (рекреация) | 0 | мин. 0,01 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 2 | 4.8 | Развлечения | 2 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 3 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,50 | 60 | 3 |
| 4 | 5.2 | Природно-познавательный туризм | 0 | 0,5 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 5 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | мин. 0,002 | 80 | 1 |

## Статья 24. Р-3. Зона лесов

1. Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 2 | 9.1 | Охрана природных территорий | 1 | мин. 0,01 | 70 | 3 |
| 3 | 5.0 | Отдых (рекреация) | 0 | мин. 0,01 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 4 | 5.2 | Природно-познавательный туризм | 0 | мин 0,50 | Не устанавливается | Не устанавливается |
| 5 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | 1 | мин. 0,001 | 70 | 3 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 6 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,50 | 60 | 3 |
| 7 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| 8 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |

## Статья 25. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

Цель выделения зоны сельскохозяйственного использования: сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, питомников и теплиц и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности.

## Статья 26. СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования

1. Зона сельскохозяйственного использования предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения других видов деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 0 | мин. 0,50 | 0 | 0 |
| 2 | 1.3 | Овощеводство | 0 | мин.0,20 | 0 | 0 |
| 3 | 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | 0 | мин. 0,20 | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4 | 1.5 | Садоводство | 0 | 0,03-0,10 | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 5 | 1.6 | Выращивание льна и конопли | 0 | мин. 0,50 | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 7 | 1.7 | Животноводство | 1 | мин. 0,30 | 60 | 3 |
| 8 | 1.8 | Скотоводство | 1 | мин. 0,30 | 60 | 3 |
| 9 | 1.10 | Птицеводство | 1 | мин. 0,30 | 80 | 3 |
| 10 | 1.11 | Свиноводство | 1 | мин. 0,30 | 80 | 3 |
| 11 | 1.12 | Пчеловодство | 1 | мин. 0,05 | 80 | 3 |
| 12 | 1.13 | Рыбоводство | 1 | мин. 0,70 | 80 | 3 |
| 13 | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 0 | мин. 0,50 | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 14 | 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 0 | 0,10-1,0 | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 15 | 1.17 | Питомники | 1 | мин. 0,3 | 80 | 1 |
| 16 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1 | мин. 0,01 | 75 | 3 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 17 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | мин. 0,01 | 75 | 3 |
| 18 | 4.4 | Магазины | 1 | 0,005-0,50 | 80 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 19 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин. 0,001 | 80 | 1 |

## Статья 27. Градостроительные регламенты. Т-1. Зона транспортной инфраструктуры

1. Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

В конце проезжих частей тупиковых улиц и дорог следует устраивать площадки с островками диаметром не менее 16 м для разворота автомобилей и не менее 30 м при организации конечного пункта для разворота средств общественного пассажирского транспорта. Использование поворотных площадок для стоянки автомобилей не допускается.

На магистральных улицах регулируемого движения допускается предусматривать велосипедные дорожки, выделенные разделительными полосами.

В селитебных районах, в местах размещения домов для престарелых и инвалидов, учреждений здравоохранения и других учреждений массового посещения населением следует предусматривать пешеходные пути с возможностью проезда механических инвалидных колясок. При этом высота вертикальных препятствий (бортовые камни, поребрики) на пути следования не должна превышать 5 см; не допускаются крутые (более 100 %о) короткие рампы, а также продольные уклоны тротуаров и пешеходных дорог более 50 %о. На путях с уклонами 30-60 %о необходимо не реже чем через 100 м устраивать горизонтальные участки длиной не менее 5 м.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | 1 | мин. 0,002 | 80 | 1 |
| 2 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 3 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 3 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| 4 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Не устанавливаются | Не устанавливаются | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 6 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 7 | 3.8 | Общественное управление | 4 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 8 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |

## Статья 28. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. К -1. Зона кладбищ

1. Более подробный режим использования зон кладбищ, требования к размещению кладбищ устанавливает СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».

Площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 20% общей площади кладбища.

Территория кладбища должна быть огорожена по периметру.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| №п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Код (числовое обозначение) и вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Максимальный процент застройки, % | Минимальные отступы от границ земельных участков |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | 3.7 | Религиозное использование | 2 | мин. 0,002 | 80 | 3 |
| 2 | 12.1 | Ритуальная деятельность | 0 | 0,5-10 | 0 | 0 |
| 3 | 12.2 | Специальная деятельность | 0 | 0,01-1,0 | 0 | 0 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 4 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин.0,02 | 60 | 3 |
| 5 | 4.4 | Магазины | 1 | 0,005-0,50 | 60 | 3 |
| 6 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| 7 | 6.9 | Склады | 1 | мин. 0,005 | 75 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 8 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин. 0,01 | 80 | 1 |

## Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон (далее СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ.

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03».

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

1. На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
* объектов для проживания людей;
* коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* спортивных сооружений, парков;
* образовательных и детских учреждений;
* лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
* предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.
1. На территории СЗЗ допускается размещать по специальному согласованию с территориальными огранами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:
* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
* пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте-и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
* новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;
1. Санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

## Статья 30. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения

1. Зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

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

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

При разработке проекта ЗСО для крупных водопроводов предварительно создается положение о ЗСО, содержащее гигиенические основы их организации для данного водопровода.

В пределах второго и третьего поясов запрещено размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

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

## Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного культурного наследия отображенных на Карте градостроительного зонирования Красночетайского сельского поселения устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

* к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки);
* к стилевым характеристикам застройки;
* к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяются режимами зон охраны объектов культурного наследия на территории Красночетайского сельского поселения, утверждаемыми в установленном порядке.

## Статья 32. Ограничения использования земельных участков в пределах водоохранных зон

Ограничения использования земельных участков в пределах водоохранных зон, в том числе прибрежных защитных полос, устанавливаются Водным кодексом РФ от 03.06.06. №74-ФЗ.

# Глава 3. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства. Изъятие и резервирование земельных участков для муниципальных нужд.

## Статья 34. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

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

 2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

 - без предварительного согласования мест размещения объектов;

 - с предварительным согласованием мест размещения объектов.

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

 4. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах). Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

5. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

* подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);
* подготовки землеустроительной документации;
* определения технических условий и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
* выноса границ земельного участка в натуру.

6. Формирование земельного участка производится за счёт средств администрации Красночетайского сельского поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка юридического или физического лица.

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

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

* гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
* земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются заинтересованными лицами из состава земель, находящихся в муниципальной собственности[[1]](#footnote-1) Красночетайского сельского поселения.

## Статья 35. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Красночетайского сельского поселения

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

выполнением международных обязательств Российской Федерации;

размещением следующих объектов муниципального значения Красночетайского сельского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах Красночетайского сельского поселения;

иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Красночетайского сельского поселения, в случаях, установленных законами Чувашской Республики.

2. Установление порядка изъятия [земельных участков](#sub_55), в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

## Статья 36. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

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

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

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

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

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

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Красночетайского сельского поселения.

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

## Статья 37. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Красночетайского сельского поселения.

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Красночетайского сельского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 41 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности Красночетайского сельского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Красночетайского сельского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

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

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

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

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

# Глава 4. Планировка территории[[2]](#footnote-2)

## Статья 38. Общие положения о планировке территории

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

- проектов планировки как отдельных документов;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

- проектов межевания как отдельных документов;

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

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

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

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

а) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);

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

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

г) другие границы.

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

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

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

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, значения Чувашской Республики и местного значения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

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

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

* характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
* красные линии;
* линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;
* границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
* границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
* и другие.

 4. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

## Статья 39. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории Красночетайского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана Красночетайского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления Красночетайского сельского поселения, а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения определен Положением о порядке подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы Красночетайского сельского поселения Чувашской Республики, утвержденным решением Собрания депутатов Красночетайского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики от 30.05.2008 г. №1. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Чувашской Республики, органы местного самоуправления Красночетайского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

# Глава 5. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

## Статья 40. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном уставом муниципального образования, соответствующим нормативным правовым актом, утвержденным органом местного самоуправления поселения и статьёй 52 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации Красночетайского сельского поселения.

4. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию.

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

6. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией Красночетайского сельского поселения.

## Статья 41. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно ч.6 ст.49 настоящих Правил землепользования и застройки.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном уставом муниципального образования, соответствующим нормативным правовым актом, утвержденным органом местного самоуправления поселения и статьёй 52 настоящих Правил землепользования и застройки.

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

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

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией Красночетайского сельского поселения.

# Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

## Статья 42. Проектная документация

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

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

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ. Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий утверждено постановлением Правительства РФ от 5 марта 2007 года № 145.

## Статья 43. Разрешение на строительство

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

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

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Чувашской Республики или органом местного самоуправления Красночетайского сельского поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на строительство утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 19 октября 2006 года № 120.

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

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

7. Администрация Красночетайского сельского поселения имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

## Статья 44. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт орган местного самоуправления.

3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698. Инструкция о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 19 октября 2006 года № 121.

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

## Статья 45. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54.

# Глава 7. Публичные слушания. Публичные сервитуты

## Статья 46. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Красночетайского сельского поселения.

 Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Красночетайского сельского поселения определяется «Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Красночетайского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики», утвержденного решением Собрания депутатов Красночетайского сельского поселения Красночетайского района Чувашской Республики от 06.05.2008 г. № 2

## Статья 47. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории Красночетайского сельского поселения.

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Орган местного самоуправления в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз.2 ч.5 настоящей статьи, главе Красночетайского сельского поселения. Глава Красночетайского сельского поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Орган местного самоуправления имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 52 настоящих Правил землепользования и застройки.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе администрации Красночетайского сельского поселения.

9. Глава администрации в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы администрации согласно части 9 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом ч.ч. 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в орган местного самоуправления заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

- реквизиты постановления главы администрации Красночетайского сельского поселения об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы администрации о прекращении публичного сервитута (ч.9 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

- реквизиты постановления главы администрации Красночетайского сельского поселения об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута;

- решение о прекращении действия публичного сервитута.

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

14. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации Красночетайского сельского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

15. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией Красночетайского сельского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

# Глава 8. Заключительные положения

## Статья 48. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

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

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

2) органами исполнительной власти Чувашской Республики в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Чувашской Республики;

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

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

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

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

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки глава администрации Красночетайского сельского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения главой администрации Красночетайского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану Красночетайского сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;

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

5. Глава администрации Красночетайского сельского поселения, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абз.2 ч.3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения.

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

7. Орган местного самоуправления в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Красночетайского сельского поселения, схеме территориального планирования Красночетайского района, схеме территориального планирования Чувашской Республики, схеме территориального планирования Российской Федерации.

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

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

Одновременно с принятием главой Красночетайского сельского поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила землепользования и застройки.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 52 настоящих Правил землепользования и застройки.

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

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

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается представительным органом Красночетайского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Представительный орган Красночетайского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе администрации Красночетайского сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию

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

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

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Чувашской Республики вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Красночетайского сельского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Чувашской Республики, утвержденным до утверждения изменений в Правила землепользования и застройки.

19. Настоящая статья применяется:

1) при внесении изменений в главу 2 настоящих Правил землепользования и застройки;

2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил землепользования и застройки, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Красночетайского сельского поселения.

Настоящая статья не применяется:

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

2) в случае приведения настоящих Правил землепользования и застройки в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Чувашской Республики и Уставом Красночетайского сельского поселения при внесении непринципиальных изменений.

## Статья 49. Ответственность за нарушение настоящих Правил землепользования и застройки.

Ответственность за нарушение настоящих Правил землепользования и застройки наступает согласно законодательству Российской Федерации и Чувашской Республики.

## Статья 50. Вступление в силу настоящих Правил землепользования и застройки.

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

1. До полного разграничения в установленном законодательством порядке собственности на землю орган местного самоуправления Красночетайского сельского поселения распоряжается земельными участками, находящимися в муниципальной собственности. [↑](#footnote-ref-1)
2. Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Чувашской Республики. [↑](#footnote-ref-2)