**ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА**

**Собрание депутатов**

**Муниципального образования**

 **«Яльчикское сельское поселение»**

**Чувашской Республики**

**Общество с ограниченной ответственностью «Гео Центр»**

**Чувашская Республика**

**Яльчикский район**

**МО «ЯЛЬЧИКСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ**

**(новая редакция)**

**«ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЯЛЬЧИКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЯЛЬЧИКСКОГО РАЙОНА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»**

**Чебоксары, 2016 год**

Утверждены Решением Собрания

депутатов муниципального образования

«Яльчикское сельское поселение»

Яльчикского района Чувашской Республики от 11 ноября 2016 года № 13/1

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЯЛЬЧИКСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

 **СОДЕРЖАНИЕ**

Преамбула 5

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** 5

**Глава 1. Общие положения** 5

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 5

Статья 2. Цели и содержание настоящих Правил 8

Статья 3. Основания для принятия решений по вопросам землепользования и застройки 9

Статья 4. Область применения Правил 10

Статья 5. Общедоступность информации о Правилах 10

Статья 6. Соотношение Правил с генеральным планом Яльчикского сельского поселения и документацией по планировке территории 10

Статья 7. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам 10

**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления** 11

Статья 8. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории Яльчикского сельского поселения 11

Статья 9. Полномочия Собрания депутатов Яльчикского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки 11

Статья 10. Полномочия главы администрации Яльчикского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки. 12

Статья 11. Полномочия администрации Яльчикского сельского поселения, ее структурных подразделений, курирующих вопросы архитектуры и градостроительства, имущественных и земельных отношений в сфере регулирования землепользования и застройки. 12

Статья 12. Полномочия Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Яльчикского сельского поселения 13

Статья 13. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности 14

Статья 14. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности 14

Статья 15. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности 15

Статья 16. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд 15

Статья 17. Договоры о развитии и освоении территории 16

Статья 18. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль 16

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** 17

Статья 19. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 17

Статья 20. Разрешенное использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства 18

Статья 21. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента 19

Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 20

Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 20

Статья 24. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 21

Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 22

Статья 26. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 23

Статья 27. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 24

**Глава 4. Подготовка документации по планировке территории** 24

Статья 28. Общие положения о планировке территории 24

Статья 29. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории 25

Статья 30. Порядок подготовки документации по планировке территории 26

**Глава 5. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 28

Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 28

**Глава 6. Внесение изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил** 29

Статья 32. Порядок внесения изменений в Правила 29

Статья 33. Ответственность за нарушение Правил 31

# ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 34. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение..............32

Статья 35. Границы территориальных зон.......................................................................................32

Статья 36. Зоны особого использования территории.....................................................................33

Статья 37. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.....................................................................................................33

Статья 38. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства......................................................................................................................................35

Статья 39. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций.....................................................................................................................................35

Статья 40. Изменение использования жилого дома........................................................................35

**Глава 7. Территориальные зоны**................................................................................................36

Статья 41. Назначения территориальных зон и виды разрешенного использования: ................37

Статья 42. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.............................................................................................59

**Глава 8. Градостроительный регламент по параметрам застройки**...................................60

Статья 43. Параметры жилой застройки в МО «Яльчикское сельское поселение»……...........60

Статья 44. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок...........................................62

Статья 45. Рекреационные зоны........................................................................................................62

Статья 46. Производственные зоны..................................................................................................63

**Глава 9. Зоны с особым режимом использования территории** ..............................................64

Статья 47. Требования и ограничения на территориях водоохранных подзон............................64

Статья 48. Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных подзон................64

Статья 49. Требования и ограничения на территориях подзон затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком……………....................66

Статья 50. Зоны регулирования застройки памятников истории и культуры (N)…..............66

**ЧАСТЬ 3. ПЕРЕЧЕНЬ, ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**.....................................................................................................................................67

**Часть 4. Карты (схемы) градостроительного зонирования**.....................................................69

Приложения........................................................................................................................................70

**Преамбула**

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) Яльчикского сельского поселения с входящими в его состав населенными пунктами: село Яльчики, деревня Апанасово-Темяшево, село Байдеряково, деревня Новое Булаево, деревня Новое Тойдеряково, деревня Тоскаево, являются нормативным правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с 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» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Чувашской Республики и муниципальными правовыми актами.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Яльчикского сельского поселения – разделения его на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов.

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ**

**И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИ****Й**

**Глава 1. Общие положения**

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

**Береговая полоса -** полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования, ширина, которой устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ, является территорией общего пользования.

**Блокированный жилой дом (на территории индивидуальной застройки)** – индивидуальный жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из двух и более пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок, предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком, и имеет выход на территорию общего пользования.

**Блокированный жилой дом (на территории среднеэтажной застройки) –** здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникаций, инженерные системы.

**Водоохранные зоны** – территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки строения, сооружения.

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

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

**Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

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

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Индивидуальные жилые дома** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

**Коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

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

**Местные нормативы градостроительного проектирования** - совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения сельского поселения, относящимися к областям: электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение; автомобильные дороги местного значения; объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения поселения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения сельского поселения.

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

**Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации** – объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Объекты недвижимости** – земельные участки, участки недр, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

**Объект, не являющийся объектом капитального строительства** – сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

**Органы местного самоуправления Яльчикского сельского** **поселения, участвующие в регулировании вопросов землепользования и застройки** - глава Яльчикского сельского поселения, представительный орган муниципального образования – Собрание депутатов Яльчикского сельского поселения, исполнительно-распорядительный орган муниципального образования – администрация Яльчикского сельского поселения.

**Охранные зоны** – территории в границах которых, устанавливаются особые условия и требования к использованию земельных участков, осуществлению хозяйственной и иной деятельности, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

**Прибрежная защитная полоса** – часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой устанавливаются дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных водным законодательством.

**Процент застройки** – отношение территории, застроенной объектами капитального строительства, к площади земельного участка, выраженное в процентах.

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

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

**Республиканские нормативы градостроительного проектирования** - совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения, относящимися к областям: транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения; предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий; образование; здравоохранение; физическая культура и спорт; иными объектами регионального значения населения субъекта Российской Федерации и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъекта Российской Федерации.

**Санитарно-защитная зона** – территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействие загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I-II классов опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

**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).

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

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

**Элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Этажность** – количество надземных этажей, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

**Статья 2. Цели и содержание настоящих Правил**

1. Целями Правил являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории Яльчикского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории Яльчикского сельского поселения;

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

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

2. Настоящие Правила включают в себя три раздела:

1) раздел 1 «Порядок применения Правил и внесения в них изменений»;

2) раздел 2 «Карта градостроительного зонирования»;

3) раздел 3 «Градостроительные регламенты».

3. Раздел 1 включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Яльчикского сельского поселения;

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

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

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

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. Раздел 2 содержит две карты:

1) карту градостроительного зонирования, в которой установлены территориальные зоны;

2) карту зон с особыми условиями использования территории.

5. Раздел 3 содержит:

описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 3. Основания для принятия решений по вопросам землепользования и застройки**

1.Решения по вопросам землепользования и застройки принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые распространяются в равной мере на все расположенные в пределах границ территориальной зоны земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности, обозначенные на карте градостроительного зонирования.

2. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах населенных пунктов Яльчикского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

градостроительному регламенту территориальной зоны;

предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

5. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не

распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 27 настоящих Правил.

**Статья 4. Область применения Правил**

1. Правила распространяются на всю территорию Яльчикского сельского поселения.
2. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, на объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, на объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- принятия решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществления муниципального земельного и лесного контроля на территории Яльчикского сельского поселения.

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления и их должностными лицами.

**Статья 5. Общедоступность информации о Правилах**

1. Текстовые и графические материалы Правил, а также внесенные в них изменения являются общедоступной информацией.

2. Администрация Яльчикского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём их опубликования в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте администрации Яльчикского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Статья 6. Соотношение Правил с генеральным планом Яльчикского сельского** **поселения и документацией по планировке территории**

1. Правила разработаны на основе генерального плана Яльчикского сельского поселения, утвержденного решением Собрания депутатов Яльчикского сельского поселения (далее – генеральный план).

В случае внесения в установленном порядке изменений в генеральный план, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана, Правил и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления Яльчикского сельского поселения, за исключением генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

**Статья 7. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам**

1. Действие Правил не распространяется на градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил. Правообладатели земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.
2. Положения части 1 настоящей статьи распространяются также на разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил.

В случае, если перечень видов разрешённого использования и/или наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и/или наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил (свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), не требуется обязательного переоформления указанных правовых документов в целях приведения в соответствие с требованиями настоящих Правил. Изменение перечня видов разрешённого использования и/или формулировки отдельного вида разрешённого использования производится в добровольном порядке путём внесения изменения в соответствующий документ или путём выдачи нового документа.

**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

**Статья 8. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории Яльчикского сельского** **поселения**

1. На территории Яльчикского сельского поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется главой Яльчикского сельского поселения, Собранием депутатов Яльчикского сельского поселения, администрацией Яльчикского сельского поселения, Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки Яльчикского сельского поселения.

3. Для осуществления муниципального земельного и лесного контроля создан отдел муниципального земельного и лесного контроля администрации Яльчикского района.

4. Полномочия органов местного самоуправления Яльчикского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Чувашской Республики, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Яльчикского сельского поселения.

5. Полномочия администрации Яльчикского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки, имущественных и земельных отношений устанавливаются Положениями, утверждаемыми постановлениями администрации Яльчикского сельского поселения.

6. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Яльчикского сельского поселения, устанавливается Положением, утверждаемым главой администрации Яльчикского сельского поселения.

**Статья 9. Полномочия Собрания депутатов Яльчикского сельского** **поселения в сфере регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям Собрания депутатов Яльчикского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в сфере регулирования землепользования и застройки, муниципальных программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах муниципального образования, внесение в них изменений;

2) утверждение генерального плана, Правил, местных нормативов градостроительного проектирования и внесение в них изменений;

3) принятие решений по установлению (изменению) границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, по представлению администрации Яльчикского сельского поселения;

4) выступление с законодательной инициативой по вопросам изменения границ муниципального образования, предусматривающих включение (исключение) земельных участков;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции Собрания депутатов Яльчикского сельского поселения, установленные Уставом муниципального образования Яльчикского сельского поселения (далее – Уставом Яльчикского сельского поселения), решениями Собрания депутатов Яльчикского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 10. Полномочия главы администрации Яльчикского сельского** **поселения в сфере регулирования землепользования и застройки.**

К полномочиям главы администрации Яльчикского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки относятся:

принятие решений о проведении публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений, по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по предоставлению разрешения на условно – разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства:

подготовка и утверждение положения о деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Яльчикского сельского поселения;

иные полномочия, отнесенные к компетенции главы администрации Яльчикского сельского поселения, установленные Уставом Яльчикского сельского поселения, решениями Собрания депутатов Яльчикского сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 11. Полномочия администрации Яльчикского сельского** **поселения, должностных лиц администрации Яльчикского сельского** **поселения,** **курирующих вопросы архитектуры и градостроительства, имущественных и земельных отношений в сфере регулирования землепользования и застройки.**

К полномочиям администрации Яльчикского сельского поселения относятся:

1) организация разработки, проведение публичных слушаний и представление на утверждение Собрания депутатов Яльчикского сельского поселения проекта генерального плана, проекта Правил, проекта местных нормативов градостроительного проектирования, внесение в них изменений;

2) согласование в установленном порядке проекта генерального плана с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, с Кабинетом Министров Чувашской Республики, с органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с Яльчикским сельским поселением;

3) создание комиссии по организации и проведению публичных слушаний по проекту генерального плана Яльчикского сельского поселения, проекту внесения изменений в генеральный план Яльчикского сельского поселения, проекту планировки территории, проекту межевания территории.

4) организация разработки, проведение публичных слушаний и утверждение проектов планировки территории, проектов межевания территории;

5) подготовка проектов документов, проведение публичных слушаний по вопросам установления (изменения) границ населенных пунктов, входящих в состав Яльчикского сельского поселения, предусматривающих включение (исключение) земельных участков в границы (из границ) населенных пунктов;

6) проверка проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила, проектов планировки территории, проектов межевания территории на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану, местных нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры;

7) рассмотрение схемы планировочной организации земельного участка, архитектурной части проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов, проектов перепланировки помещений, предусматривающих изменение фасадов зданий, архитектурных (эскизных) проектов, концепций застройки территорий, проектов художественного оформления объектов, проектов реконструкции и реставрации объектов с целью повышения качества застройки и формирования архитектурного облика населенных пунктов, входящих в состав Яльчикского сельского поселения;

8) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками государственная собственность на которые не разграничена;

9) осуществление в установленном порядке перевода земель из одной категории в другую, резервирование и изъятие земель, в том числе путем выкупа для муниципальных нужд;

10) подготовка, утверждение и выдача заинтересованным лицам градостроительных планов земельных участков;

11) подготовка документов на земельные участки и территории для строительства с последующим выставлением на торги; на земельные участки под размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

12) ведение реестра почтовых адресов;

13) рассмотрение и подготовка предложений по согласованию схем расположения земельных участков;

14) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию объектов капитального строительства на территории муниципального образования;

15) осуществление муниципального контроля (земельный, лесной и иной, установленный действующим законодательством), в порядке, установленном Собранием депутатов Яльчикского сельского поселения;

16) иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

**Статья 12. Полномочия Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Яльчикского сельского** **поселения**

1. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Яльчикского сельского поселения (далее – Комиссия) утверждаются главой администрации Яльчикского сельского поселения.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

подготовка рекомендаций главе администрации Яльчикского сельского поселения по вопросам подготовки проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с подготовкой проекта Правил, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил, проекта внесения в них изменений, вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

подготовка протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний.

**Статья 13. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (в пределах границ земель лесного фонда, на которых расположены лесничества и лесопарки);

3) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой заключён договор о её развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства и реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

**Статья 14. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

2. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством.

3. Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством.

**Статья 15. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности**

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

**Статья 16. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

автомобильные дороги местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены генеральным планом Яльчикского сельского поселения и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации Яльчикского сельского поселения на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке администрации Яльчикского сельского поселения на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

8. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

**Статья 17. Договоры о развитии и освоении территории**

Договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, договор о комплексном развитии территории заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

**Статья 18. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль**

1. На территории Яльчикского сельского поселения осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор и общественный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики, а также принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Яльчикского района.

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 19.** **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах Яльчикского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

градостроительному регламенту территориальной зоны;

ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

вспомогательные виды разрешенного использования.

3. Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах настоящих Правил, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее – Классификатор). Каждый вид разрешённого использования земельного участка имеет следующую структуру:

код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;

наименование вида разрешённого использования земельного участка (текстовое).

Код и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

4. Применительно к каждой территориальной зоне Правил установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора, которые допустимы в данной территориальной зоне.

Содержание видов разрешённого использования допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если законодательством не установлено иное.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного или условно разрешенного вида использования вспомогательный вид использования таковым не является и считается не разрешенным, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами.

6. Для каждой территориальной зоны устанавливаются несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

7. 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, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

8. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Яльчикского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

9. Применение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

если параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования.

10. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 23 настоящих Правил.

11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 настоящих Правил.

12. 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.

**Статья 20. Разрешенное использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства**

1. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (далее - некапитальные объекты) могут быть основными разрешенными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии соответствия их размещения требованиям нормативных документов, технических регламентов и решений органов местного самоуправления Яльчикского сельского поселения, регулирующими порядок размещения таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Нестационарные торговые объекты могут быть основными разрешенными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии, что их размещение осуществляется в соответствии с Федеральным законом "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и решениями органов местного самоуправления Яльчикского сельского поселения, регулирующими порядок размещения таких объектов.

**Статья 21. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 7 статьи 19 настоящих Правил, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

если строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешенным видам использования земельного участка или объекта капитального строительства;

если размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки;

установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

6. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления Яльчикского сельского поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством.

**Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

- этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

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

3. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным республиканскими и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

4. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

**Статья 23. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Яльчикском сельском поселении, утвержденным Собранием депутатов Яльчикского сельского поселения.

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 главе администрации Яльчикского сельского поселения.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

требований технических регламентов, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и других требований, установленных действующим законодательством;

прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава администрации Яльчикского сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте Яльчикского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

6. 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.

**Статья 24. 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, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Яльчикском сельском поселении, утвержденным Собранием депутатов Яльчикского сельского поселения.

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 Яльчикского сельского поселения.

6. Глава администрации Яльчикского сельского 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. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

**Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаются на карте зон с особыми условиями использования территории.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

**Статья 26. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, иных зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

**Статья 27. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

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

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Яльчикского сельского поселения в соответствии с требованиями технических регламентов, республиканских и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, правил благоустройства территории Яльчикского сельского поселения, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Яльчикского сельского поселения в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Яльчикского сельского поселения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Чувашской Республики или администрацией Яльчикского сельского поселения в соответствии с федеральными законами.

5. Использование территории, относящейся к землям лесного фонда, определяется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

**Глава 4. Подготовка документации по планировке территории**

**Статья 28. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

6. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 статьи 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 29. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

**Статья 30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории Яльчикского сельского поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается администрацией Яльчикского сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие администрацией Яльчикского сельского поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Яльчикского сельского поселения в сети «Интернет».

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией Яльчикского сельского поселения самостоятельно, либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 3 настоящей статьи, и направляют ее для утверждения в администрацию Яльчикского сельского поселения.

6. Администрация Яльчикского сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 3 настоящей статьи. По результатам проверки администрация Яльчикского сельского поселения принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Яльчикского сельского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается администрацией Яльчикского сельского поселения до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, уставом Яльчикского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами, утвержденными решениями собрания депутатов Яльчикского сельского поселения.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Яльчикского сельского поселения в сети «Интернет».

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом Яльчикского сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами, утвержденными решениями собрания депутатов Яльчикского сельского поселения, и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

12. Уполномоченные должностные лица администрации Яльчикского сельского поселения представляют главе администрации Яльчикского сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

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

14. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 3 настоящей статьи. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

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

**Глава 5. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по вопросам землепользования и застройки проводятся публичные слушания.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Яльчикском сельском поселении, утвержденным Собранием депутатов Яльчикского сельского поселения.

3. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

проект Правил и проекты внесений изменений в Правила;

вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

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

иные вопросы землепользования и застройки, установленные действующим законодательством.

4. Глава администрации Яльчикского сельского поселения при получении от администрации Яльчикского сельского поселения проекта Правил и проекта внесения в них изменений принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

5. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее 2 и не более 4 месяцев со дня опубликования такого проекта.

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

7. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении указанных разрешений. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей не может быть более одного месяца.

8. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

10. Заключения о результатах публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте администрации Яльчикского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

11. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила не проводятся в случае, если такие изменения связаны с отображением на карте градостроительного зонирования утверждённых уполномоченными государственными органами границ зон с особыми условиями использования территорий, а также включением в состав градостроительных регламентов, установленных уполномоченными государственными органами градостроительных ограничений по требованиям использования объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территорий.

**Глава 6. Внесение изменений в Правила. Ответственность** **за нарушение Правил**

**Статья 32. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории либо градостроительных регламентов.

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

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

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

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

4) органами местного самоуправления Яльчикского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования Яльчикского сельского поселения;

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

3.1. В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе Яльчикского сельского поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава Яльчикского сельского поселения обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Яльчикского сельского поселения.

6. Глава администрации Яльчикского сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении таких изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Глава администрации Яльчикского сельского поселения не позднее, чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещает его на официальном сайте администрации Яльчикского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Администрация Яльчикского сельского поселения осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Яльчикского сельского поселения, схеме территориального планирования Чувашской Республики, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки администрация Яльчикского сельского поселения направляет проект внесения изменений в Правила главе Яльчикского сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава Яльчикского сельского поселения при получении от администрации Яльчикского сельского поселения проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила применительно к части территории Яльчикского сельского поселения публичные слушания по такому проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Яльчикского сельского поселения. В случае подготовки изменений в Правил в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

13. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его главе администрации Яльчикского сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава администрации Яльчикского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Собрание депутатов Яльчикского сельского поселения или об отклонении проекта внесения изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. После утверждения Собранием депутатов Яльчикского сельского поселения, изменения в настоящие Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и на официальном сайте администрации Яльчикского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

**Статья 33. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

# ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## Статья 34. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение

1. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

* в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
* состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия, недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об
объектах культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На карте градостроительного зонирования территории МО "Яльчикское сельское поселение" выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

## Статья 35. Границы территориальных зон

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

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

Случаи несформированных земельных участков:

В случаях, когда в пределах планировочных элементов не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Уточнение границ территориальных зон и установление новых границ территориальных зон.

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

* центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода для коммуникаций;
* административным границам МО "Яльчикское сельское поселение";
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

## Статья 36. Зоны особого использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории включаются в состав схемы градостроительного зонирования.

*Зоны охраны объектов культурного наследия*

Зоны с особыми условиями использования территорий - карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

В отсутствии утвержденных в рамках действующего законодательства границ зон охраны объектов культурного наследия, памятники истории и культуры, находящиеся на территории муниципального образования "Яльчикское сельское поселение", обозначены соответствующими условными знаками.

## Зоны действия ограничений по экологическим и иным требованиям

Ограничения по экологическим и иным требованиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

## Статья 37. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

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

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
* условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. .

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО "Яльчикское сельское поселение". Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

* при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;
* при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию МО "Яльчикское сельское поселение", которая в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом МО "Яльчикское сельское поселение";
* собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

## Статья 38. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства

Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

* размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
* предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
* максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
* максимальное значение процента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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

## Статья 39. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций

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

## Статья 40. Изменение использования жилого дома

Изменение использования жилого дома в целом, с жилого на нежилые виды территориального использования, разрешено в следующих случаях:

1. В жилом доме отсутствуют жилые помещения, являющиеся предметом действующих договоров социального найма.

2. Жилой дом, расположен на территории санитарно-защитной зоны.

Изменение использования отдельных помещений (подвалов, чердаков, квартир) в жилом доме на нежилые виды территориального использования разрешено в следующих случаях:

* помещения расположены не выше первого этажа, и окна всех или большей части помещений выходят на магистрали с интенсивным движением транспорта, или на территории промышленных предприятий, автопарков и т.д.;
* помещения расположены над помещениями, в которых имеется избыточное теплогазовыделение;
* помещения в виде отдельных квартир в зданиях нежилого назначения;
* помещения, расположены в чердачных и мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;
* помещения, расположены не выше первого этажа и имеют отдельный изолированный вход, либо возможность оборудования изолированного входа;
* помещения, расположены на одном этаже жилого дома (все вместе, начиная со второго, если все помещения нижних этажей данного подъезда являются нежилыми.

Во всех остальных случаях изменение использования жилых домов в целом или отдельных помещений в них на нежилые виды территориального использования условно разрешено.

## Глава 7. Территориальные зоны

Перечень территориальных зон, предлагаемых к формированию и развитию на территории муниципального образования "Яльчикское сельское поселение", не является исчерпывающим. Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила.

Список зон:

**Ж Жилые зоны**

Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

**О Общественно-деловые зоны**

О1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

О2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

**Р Рекреационные зоны**

 Территории занятые лесами

Р Зона рекреационного назначения

 Территории, занятые прудами, озерами и водохранилищами

**П Производственные зоны**

П1 Производственная зона

П2 Коммунально-складская зона

**СХ Зоны сельскохозяйственного использования**

Сх1 Зона сельскохозяйственных угодий

Сх2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

**Сп Зоны специального назначения**

Сп1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями

**Т Зоны транспортной инфраструктуры**

И Зона инженерной инфраструктуры

Т Зона транспортной инфраструктуры

## Статья 41. Назначения территориальных зон и виды разрешенного использования:

## Ж Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для проживания жителей МО «Яльчикское сельское поселение», для застройки многоквартирными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками:

* архитектурно-планировочные, инженерные и строительные решения должны соответствовать республиканским и местным нормативам градостроительного проектирования, а также санитарным правилам содержания территории населенных мест;
* объём и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение, должны соответствовать проектной документации;
* в зонах жилой застройки, попадающих в водоохранные зоны, должны предусматриваться повышенная степень благоустройства и озеленения, сохранение среды обитания объектов животного и растительного мира; предотвращение химического и микробного загрязнения поверхностных вод. Размещение стоянок транспортных средств, их ремонт, мойка, заправка топливом возможны при условии дополнительных
согласований;
* разрешенные предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок.

Жилые зоны представлены следующими разновидностями зон:

Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

## Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

| №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. 0,10 | 50 | 3 |
| 4 | 2.4 | Передвижное жилье | 1 | не установлены | не установлены | не установлены |
| 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 | 2 | 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 установлены | не установлены |
| 16 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 17 | 13.1 | Ведение огородничества | не установлены | 0,02-0,15 | не установлены | не установлены |
| 18 | 13.2 | Ведение садоводства | не установлены | 0,03-0,10 | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 19 | 3.2 | Социальное обслуживание | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 20 | 4.3 | Рынки | 1 | мин. 0,3 | 80 | 3 |
| 21 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 2 | мин.0,01 | 60 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 21 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин.0,02 | 80 | 1 |
| 22 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 1 | мин.0,01 | 80 | 1 |
| 23 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Нормы предоставления земельных участков гражданам в собственность (за плату или бесплатно), в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства, огородничества, устанавливаются Законом Чувашской Республики и решением Собрания депутатов Яльчикского сельского поселения.

3. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту не менее – 18 метров.

4. Требования к ограждениям земельных участков индивидуальных жилых домов:

 а) максимальная высота ограждений – 2 метра;

 б) ограждение в виде декоративного озеленения – 1,2 м;

5. 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.

6. Высота гаражей – не более 5 метров.

7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос осуществлять в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

**Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

| №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 | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 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. 0,10 | 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 | не установлены | мин. 0,002 | не установлены | не установлены |
| 19 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 20 | 13.1 | Ведение огородничества | 0 | 0,02-0,15 | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 21 | 3.2 | Социальное обслуживание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 22 | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | 2 | мин. 1,0 | 60 | 3 |
| 23 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин.0,02 | 60 | 3 |
| 24 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | мин.0,01 | 60 | 3 |
| 25 | 4.3 | Рынки | 1 | мин. 0,3 | 80 | 3 |
| 26 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин.0,01 | 80 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 27 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | не установлены | мин.0,02 | 80 | 1 |
| 28 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Нормы предоставления земельных участков гражданам в собственность (за плату или бесплатно), в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства, огородничества, устанавливаются Законом Чувашской Республики и решением Яльчикского районного Собрания депутатов.

3. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту не менее – 18 метров.

4. Требования к ограждениям земельных участков индивидуальных жилых домов:

 а) максимальная высота ограждений – 2 метра;

 б) ограждение в виде декоративного озеленения – 1,2 м;

5. Высота гаражей – не более 5 метров.

6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос осуществлять в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

7. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, в части отступа от границ соседних земельных участков допускается в случаях, если ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту менее – 18 метров.

8. В условиях сложившейся индивидуальной застройки, при реконструкции индивидуального жилого дома (не более трех этажей) допускается сохранение существующего отступа от границ соседнего земельного участка без увеличения площади застройки жилого дома.

9. Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

## О Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**О1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

| №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 | мин.0,06 | 80 | 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 | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 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** | **5.1** | **Спорт** | **3** | **мин. 0,01** | **80** | **3** |
| 17 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | не установлены | мин. 0,001 | не установлены | не установлены |
| **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 |

## О2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

| №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 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин. 0,02 | 80 | 1 |
| 3 | 3.2 | Социальное обслуживание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 4 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | мин. 0,005 | 75 | 3 |
| 5 | 3.4 | Здравоохранение | 2 | мин.0,03 | 60 | 3 |
| 6 | 3.5 | Образование и просвещение | 2 | мин.0,1 | 30 | 3 |
| 7 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 2 | мин.0,1 | 30 | 3 |
| 8 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 2 | мин.0,1 | 30 | 3 |
| 9 | 3.6 | Культурное развитие | 2 | мин. 0,001 | 70 | 3 |
| 10 | 3.7 | Религиозное использование | 1 | мин. 0,002 | 80 | 3 |
| 11 | 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 3 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 12 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2 | мин.0,01 | 60 | 3 |
| 13 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,5 | 60 | 3 |
| 14 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 15 | 4.8 | Развлечения | 4 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 16 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 17 | 5.1 | Спорт | 3 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 18 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | не установлены | мин. 0,001 | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 19 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,002 | 60 | 3 |
| 20 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 21 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 1 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 22 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 23 | 5.0 | Отдых (рекреация) | не установлены | мин. 0,01 | не установлены | не установлены |

## Р Рекреационные зоны

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, скверы, лесопарки, пляжи и иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться и особо охраняемые природные территории и природные объекты.

На территориях рекреационных зон не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

##  Территории занятые лесами

Зоны предназначены для размещения в границе поселения благоустроенных мест отдыха общего пользования, учреждений и объектов для отдыха.

| №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) | не установлены | мин. 0,01 | не установлены | не установлены |
| 4 | 5.2 | Природно-познавательный туризм | не установлены | мин 0,50 | не установлены | не установлены |
| 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 |

1. Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

**Р Зона рекреационного назначения**

Зоны предназначены для размещений в черте населенных пунктов благоустроенных природных территорий.

| №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 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,002-0,50 | 60 | 3 |
| 2 | 4.8 | Развлечения | 2 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 3 | 5.0 | Отдых (рекреация) | не установлены | мин. 0,01 | не установлены | не установлены |
| 4 | 5.2 | Природно-познавательный туризм | не установлены | 0,5 | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 5 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 6 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | мин. 0,002 | 80 | 1 |

**Территории, занятые прудами, озерами и водохранилищами**

Территории используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, также размещений в границах населенных пунктов санаторно-туристических учреждений.

| №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) | не установлены | мин. 0,01 | не установлены | не установлены |
| 2 | 5.1 | Спорт | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 3 | 5.2 | Природно-познавательный туризм |  не установлены | мин 0,50 | не установлены | не установлены |
| 4 | 5.2.1 | Туристическое обслуживание | 1 | мин 0,2 | 80 | 3 |
| 5 | 5.3 | Охота и рыбалка | 2 | мин. 0,2 | 60 | 3 |
| Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 6 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 7 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,002 | 60 | 1 |
| 8 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | мин. 0,002 | 80 | 3 |
| 9 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 10 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 1 | мин. 0,01 | 80 | 1 |

1. Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

## П Производственные зоны

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, объекты пищевых отраслей промышленности в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

4. Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

**П 1 Производственная зона**

| №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 | не установлены | мин 0,01 | не установлены | не установлены |
| 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 | 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 2 | мин. 0,01 | 60 | 2 |
| 11 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 12 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 13 | 4.8 | Развлечения | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 14 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 15 | 6.4 | Пищевая промышленность | 1 | мин. 0,01  | 75 | 3 |
| 16 | 6.6 | Строительная промышленность | 1 | мин. 0,01  | 75 | 3 |
| 17 | 6.8 | Связь | не установлены | не установлены | 75 | 1 |
| 18 | 6.9 | Склады | 1 | мин. 0,005 | 75 | 1 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 19 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 20 | 4.4 | Магазины | 3 | 0,002-0,50 | 60 | 3 |
| 21 | 5.1 | Спорт | 2 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 22 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин.0,01 | 80 | 3 |
| 23 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не установлены | мин. 0,50 | не установлены | не установлены |
| 24 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами | не установлены | мин. 0,01 | не установлены | не установлены |
| 25 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | 2 | мин. 0,05 | 80 | 3 |

**П2 Коммунально-складская зона**

| №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 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не установлены | мин 0,50 | не установлены | не установлены |
| 14 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами | не установлены | мин. 0,01 | не установлены | не установлены |
| 15 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | 2 | мин. 0,50 | 80 | 3 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 16 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 17 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 18 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 1 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 19 | 1.7 | Животноводство | 1 | мин. 0,02 | 60 | 3 |
| 20 | 1.11 | Свиноводство | 1 | мин. 0,02 | 60 | 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 |

## В производственных и коммунальных зонах, и на территориях санитарно-защитных зон возможно возникновение ЧС. При их возникновении на этих территориях действуют нормативные акты ГО.

**СХ Зоны сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, размещения и развития объектов сельскохозяйственного назначения, огородничества.

 **Сх1 Зона сельскохозяйственных угодий**

| №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 | 1.0 | Сельскохозяйственное использование | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 2 | 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 0 | мин. 0,50 | 0 | 0 |
| 3 | 1.3 | Овощеводство | 0 | мин. 0,20 | 0 | 0 |
| 4 | 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | не установлены | мин. 0,20 | не установлены | не установлены |
| 5 | 1.5 | Садоводство | не установлены | 0,03-0,10 | не установлены | не установлены |
| 6 | 1.6 | Выращивание льна и конопли | не установлены | мин. 0,50 | не установлены | не установлены |
| 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 | не установлены | мин. 0,50 | не установлены | не установлены |
| 14 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | мин. 0,01 | 75 | 3 |
| 15 | 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | не установлены | 0,10-1,0 | не установлены | не установлены |
| 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 | 4.4 | Магазины | 1 | 0,005-0,50 | 80 | 3 |
| Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 18 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин. 0,001 | 80 | 1 |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Размер полевых участков личных подсобных хозяйств, предоставляемых гражданину в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель устанавливается Законом Чувашской Республики и решениями представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

**Сх2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

| №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 | 1.0 | Сельскохозяйственное использование | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| 2 | 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | 0 | мин. 0,50 | 0 | 0 |
| 3 | 1.3 | Овощеводство | 0 | мин. 0,20 | 0 | 0 |
| 4 | 1.6 | Выращивание льна и конопли | не установлены | мин. 0,50 | не установлены | не установлены |
| 5 | 1.7 | Животноводство | 1 | мин. 0,30 | 60 | 3 |
| 6 | 1.8 | Скотоводство | 1 | мин. 0,30 | 60 | 3 |
| 7 | 1.10 | Птицеводство | 1 | мин. 0,30 | 80 | 3 |
| 8 | 1.11 | Свиноводство | 1 | мин. 0,30 | 80 | 3 |
| 9 | 1.12 | Пчеловодство | 1 | мин. 0,05 | 80 | 3 |
| 10 | 1.13 | Рыбоводство | 1 | мин. 0,70 | 80 | 3 |
| 11 | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | не установлены | мин. 0,50 | не установлены | не установлены |
| 12 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1 | мин. 0,3 | 80 | не установлены |
| 13 | 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | не установлены | 0,10-1,0 | не установлены | не установлены |
| 14 | 1.17 | Питомники | 1 | мин. 0,3 | 80 | 1 |
| 15 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1 | мин. 0,01 | 75 | 3 |
| 16 | 2.4 | Передвижное жилье | 1 | не установлены | не установлены | не установлены |
| 17 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин.0,02 | 60 | 3 |
| 18 | 4.4 | Магазины | 1 | мин. 0,005 | 80 | 3 |
| 19 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,002 | 60 | 3 |
| 20 | 4.8 | Развлечения | 4 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 21 | 13.1 | Ведение огородничества | не установлены | 0,02-0,15 | не установлены | не установлены |
| 22 | 13.2 | Ведение садоводства | не установлены | 0,03-0,10 | не установлены | не установлены |
| 23 | 13.3 | Ведение дачного хозяйства | 2 |  0,05-0,15 | 30 | 3 |
| Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 24 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не установлены | мин.0,005 | не установлены | не установлены |
| 25 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 26 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин. 0,001 | 80 | 1 |
| 27 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не установлены | мин.0,005 | не установлены | не установлены |

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, предоставляемых гражданину в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения огородничества, садоводства и дачного хозяйства устанавливаются Законом Чувашской Республики и решением представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

3. Площадь садовых или огородных земельных участков определяется как произведение количества членов садоводческого или огороднического некоммерческого объединения и установленного предельного максимального размера таких земельных участков.

4. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади садовых или огородных земельных участков.

5. Организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории.

6. Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, а также градостроительным регламентом.

7. На земельных участках, предоставленных для ведения огородничества могут размещаться только некапитальные жилые и хозяйственные строения и сооружения. Этажность некапитального жилого строения – один этаж.

8. Высота гаражей на земельных участках для ведения садоводства и дачного хозяйства – до 5 м.

9. Не допускается размещение территорий для ведения огородничества, садоводства, дачного хозяйства в санитарно-защитных и охранных зонах.

10. В случае нахождения территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан в границах водоохранных зон необходимо обеспечить их оборудование сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения,

11. По границе территории садоводческого (дачного) объединения проектируется ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и т.д.).

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и индивидуальных участков.

12. К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны). Минимально необходимый состав зданий, сооружений, площадок общего пользования приведен в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Объекты | Удельные размеры земельных участков, м2 на 1 садовый участок, на территории садоводческих (дачных) объединений с числом участков |
| 15-100 | 101-300 | 301 и более |
| Сторожка с правлением объединения | 1-0,1 | 0,7-0,5 | 0,4 |
| Магазин смешанной торговли | 2-0,3 | 0,5-0,2 | 0,2 и менее |
| Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения | 0,1 | 0,4 | 0,35 |
| Площадки для мусоросборников | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения | 0,9-0,1 | 0,9-0,4 | 0,4 и менее |

13. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м.

14. Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м.

15. Допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

##  СН Зоны специального назначения

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Размер земельного участка для кладбища не может превышать 40 га. Использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле» и гигиеническими требованиями к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения.

3. Скотомогильники (биотермические ямы) следует размещать на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м2. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

4. Использование земельных участков для захоронения и сортировке бытового мусора и отходов осуществлять в соответствии с гигиеническими требованиями к устройству и содержанию полигонов твердых бытовых отходов.

5. Использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями «СП 2.1.7.1038-01. 2.1.7. Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы. Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила».

6. Запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов.

7. Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 кв.м. Уровень грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) — 1000 м;

скотопрогонов и пастбищ — 200 м;

автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории — 50-300 м.

Использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями «СП 2.1.7.1038-01. 2.1.7. Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы. Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила».

Запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов.

Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

**Сп1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями**

| №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 |

## Т Зоны транспортной инфраструктуры

Примечания:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. Использование земельных участков осуществлять в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог», Приказом Министерства транспорта РФ от 06.08.2008 № 126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог».

3. Размещение линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством РФ.

4. Использование земельного участка, расположенного в пределах береговой полосы водного объекта общего пользования, допускается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

**И Зона инженерной инфраструктуры**

| №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 | 4.4 | Магазины | 2 | 0,005-0,50 | 60 | 3 |
| 2 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 1 | мин. 0,002 | 80 | 1 |
| 3 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| 4 | 7.2 | Автомобильный транспорт | 1 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| 5 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 6 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин.0,01 | 60 | 1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 7 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| 8 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | 0,01-0,6 | 60 | 3 |

## Т Зона транспортной инфраструктуры

| №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 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,005 | 60 | 3 |
| 3 | 4.9 | Обслуживание автотранспорта | 3 | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 4 | 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| 5 | 7.2 | Автомобильный транспорт | 1 | мин. 0,01 | 80 | 1 |
| 6 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не установлены | не установлены | не установлены | не установлены |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 7 | 3.8 | Общественное управление | 4 | мин. 0,01 | 60 | 3 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 8 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин. 0,02 | 60 | 3 |

## Статья 42. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

* виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;
* для объектов, требующих постоянного присутствия охраны - помещения или здания для персонала охраны;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
* благоустроенные, в том числе озелененные, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
* общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

2. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

3. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

## Глава 8. Градостроительный регламент по параметрам застройки

На территориях населенных пунктов (включающих жилые общественно-деловые зоны, зоны садовых, огородных товариществ и др.) градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:

1. Процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка.
2. Процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка.
3. Плотность жилого фонда - отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (зоны) — тыс.кв.м./га;
4. Минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии).
5. Баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций.
6. Баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий.
7. Показатели мест парковки индивидуальных транспортных средств.

Требования и параметры застройки, не приведенные в настоящих Правилах землепользования и застройки, устанавливаются на основании нормативов градостроительного проектирования и других нормативных правовых документов федерального и регионального уровней.

## Статья 43. Параметры жилой застройки в МО "Яльчикское сельское поселение"

1.Параметры малоэтажной жилой застройки.

Основные параметры малоэтажной застройки могут быть следующими:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Этажность зданий | Процент застройки (%) | Процент использования территорий | Плотность жилого фонда (тыс. кв. м. /га) |
| 2 | 26-39 | 0,4-0,5 | 3,6-4,8 |
| 3 | 23-36 | 0,4-0,7 | 4,4-6,1 |
| 4 | 19-32 | 0,5-0,8 | 4,9-7,0 |

Доля площади зоны может быть принята для осуществления: основных функций - 61-69%, вспомогательных функций -13-19%, прочих функций -17-20%.

Параметры малоэтажной блокированной застройки с приквартирными земельными участками.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Размер приквартирного земельного участка (кв.м.) | Площадь жилого дома (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры |
| Процент застройки (%) | Процент использования территории |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| 200 | 160 | 40 | 0,8 |
| 100 | 100 | 50 | 1,0 |

2. Параметры усадебной застройки.

Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах.

Предельно допустимые параметры в зоне коттеджной и усадебной застройки могут быть следующими:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип застройки | Размер земельного участка (кв.м.) | Площадь жилого дома (кв.м. общей площади) | Предельно допустимые параметры |
| Процент застройки (%) | Процент использования территории |
| А | 1200 и более | 480 | 20 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 20 | 0,4 |
| Б | 800 | 480 | 20 | 0,4 |
| 600 | 360 | 30 | 0,6 |
| 500 | 300 | 30 | 0,6 |
| 400 | 240 | 30 | 0,6 |
| 300 | 240 | 40 | 0,8 |
| В | 200 | 160 | 40 | 0,8 |

Примечание:

А — усадебная застройка одно-, двухквартирными домами с размером участка 1000-1200 кв.м. И более с развитой хозяйственной частью;

Б — застройка коттеджного типа с размером участков 400-800 кв.м. И коттеджно-блокированного типа (двух-, трех-, четырехквартирные сблокированные дома с участками 300-400 кв.м. С минимальной хозяйственной частью);

В — многоквартирная (среднеэтажная) застройка блокированного типа с приквартирными участками размером 200 кв.м.

Требования и параметры застройки в зонах садовых, огородных товариществ.

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

Ширина в красных линиях должна быть для улиц - не менее 9 м, для проездов - не менее 7 м.

Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного или круглогодичного пользования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

## Статья 44. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем для 70% расчетного парка легкового автотранспорта в том числе:

в жилых районах - 30%,

в производственных зонах - 10%,

в зонах отдыха - 15%.

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м/машино-место:

для гаражей одноэтажных - 30

для наземных стоянок - 25

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв.м, а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов - до 18,0 кв.м. на автомобиль.

## Статья 45. Рекреационные зоны

1. Расчетное число единовременных посетителей территории парков, лесопарков, лесов, зеленых зон следует принимать, чел/га, не более:

* городских парков 100
* парков зон отдыха 70
* парков курортов 50
* лесопарков (лугопарков, гидропарков) 10
* лесов 1-3

2. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения, а на опушках полян - почвозащитные посадки, при числе единовременных посетителей 50 чел/га и более - мероприятия по преобразованию лесного ландшафта в парковый.

3. Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. 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, необходимость и обоснования которого доказывается проектной документацией.

Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по следующей таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| **Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства** | **Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси** |
| **Ствола дерева** | **кустарника** |
| Наружная стена здания, сооруженияКрай тротуара или садовой дорожкиКрай проезжей части улицы, кромка укрепленной полосы обочины, дороги или бровка канавыМачта и опора осветительной сетиПодошва откоса, террасыПодошва или внутренняя грань подпорной стенкиПодземные сети- газопровод, канализация- тепловая сеть- водопровод, дренаж- силовой кабель и кабель связи | 5 .00 .72 .04 .01 .01 .52 .02 .02 .0 | 1 .50 .51 .0-0 .5-1 .0-0 .7 |

Примечания: 1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.

2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.

3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

## Зоны отдыха

Зоны отдыха следует размещать на расстоянии от санаториев, дошкольных санаторно-оздоровительных учреждений, садоводческих товариществ, автомобильных дорог общей сети и железных дорог не менее 500 м, а от домов отдыха — не менее 300м.

В перечень разрешенных видов строительства допускаются объекты, связанные непосредственно с рекреационной деятельностью (пансионаты, кемпинги, базы отдыха, пляжи, спортивные и игровые площадки и др.), а также с обслуживанием зон отдыха (загородные рестораны, кафе, центры развлечения, пункты проката и др.).

## Статья 46. Производственные зоны

Санитарно-защитная зона должна иметь последовательную проработку ее территориальной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градостроительной документации," проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного предприятия и/или группы предприятий.

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса опасности по действующему СанПиН.

Минимальная плотность застройки определяется с учётом требований СНиП 2-89-80\* в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия.

На предзаводских территориях следует предусматривать парковки автотранспорта.

Все загрязнённые воды поверхностного стока с территории промплощадки должны направляться на локальные очистные сооружения.

## Глава 9. Зоны с особым режимом использования территории

**Статья 47. Требования и ограничения на территориях водоохранных подзон**

Водоохранные подзоны представлены подзонами со следующими присвоенными кодами:

ПЗП - Прибрежные защитные полосы

ВОЗ - Водоохранные зоны

В границах водоохранных зон запрещаются:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

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

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

## Статья 48. Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных подзон

Санитарно-защитные подзоны представлены санитарно-защитными подзонами от промпредприятий и от воздушных линий электропередач.

1. Санитарно-защитные подзоны от промпредприятий

В санитарно-защитных подзонах от промпредприятий в ареалах санитарно-защитных зон возникают дополнительные требования и ограничения.

В санитарно-защитных подзонах от промпредприятий должен осуществляться постоянный мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды в этих санитарно-защитных подзонах. Результаты анализа должны представляться в Администрацию МО "Яльчикское сельское поселение", отражать показатели характера и интенсивности негативного воздействия конкретных источников и предлагать перечень мер по снижению вредного воздействия и сокращению пространств недостаточно благоприятной экологической обстановки (вплоть до реконструкции или перепрофилирования предприятия).

Утверждение норм проектирования и проектной документации о строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации объектов, предоставление земельных участков, а также ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитных подзон от промпредприятий допускается только при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии таких объектов санитарным правилам.

Запрещается:

Размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитных зон не допускается.

В СЗЗ не допускается строительство объектов для проживания людей.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

2.Санитарно-защитные зоны ЛЭП.

Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекции крайних фазных проводов устанавливаются санитарно-защитные зоны:

- для ЛЭП 1150 кВ - 55 м, ЛЭП 750 кВ - 40 м, ЛЭП 500 кВ -30 м, ЛЭП 330 кВ - 20 м, ЛЭП 110 кВ - 20 м, ЛЭП 35 кВ- 15м.

- Охранные зоны ЛЭП 220, 150 кВ - 25 м, ЛЭП до 20 кВ - 10 м.

Основные виды разрешенного использования:

1. проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

Запрещается:

* новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
* предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
* размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
* производство работ с огнеопасными, горючими и горюче- смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
* размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха.

## Статья 49. Требования и ограничения на территориях подзон затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком

В подзонах затопления паводком (ЗП) и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком, предъявляются дополнительные требования.

В подзонах катастрофического затопления существенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования и строительства, реконструкций объектов, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В подзонах катастрофического затопления запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

## Статья 50. Зоны регулирования застройки памятников истории и культуры (N)

Градостроительное регулирование (в т.ч. градостроительное зонирование) в зонах обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры устанавливается правовыми документами, регулирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, к которым могут относиться:

- Проекты границ зон охраны объектов культурного наследия;

- Проекты реконструкции отдельных территорий, отнесенных к категории достопримечательных мест, разрабатываемые в соответствии с указанными выше документами.

Отдельные специальные требования могут устанавливаться на основании требований международных договоров и международного права, ратифицированных Российской Федерацией и имеющих отношение к отдельным территориям МО "Яльчикское сельское поселение", по отношению к которым эти договоры и правовые акты действуют.

Во всех случаях – после введения в действие соответствующих (указанных выше) правовых документов, генеральный план муниципального образования "Яльчикское сельское поселение" и настоящие Правила землепользования и застройки МО "Яльчикское сельское поселение" подлежат корректировке в целях их приведения в соответствие с введенными в действие правовыми документами, регламентирующими вопросы обеспечения требований сохранения архитектурно-градостроительного наследия, охраны памятников истории и культуры МО "Яльчикское сельское поселение".

## ЧАСТЬ 3. ПЕРЕЧЕНЬ, ИЗЛОЖЕНИЕ И ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ЯЛЬЧИКСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ" яльчикского района ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

 1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки в муниципальном образовании "Яльчикское сельское поселение" Яльчикского района Чувашской Республики (далее – Комиссия) является постоянно действующим координационным органом при администрации МО "Яльчикское сельское поселение" Яльчикского района Чувашской республики, созданным для организации подготовки проекта правил землепользования и застройки МО "Яльчикское сельское поселение" Яльчикского района Чувашской республики, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории МО "Яльчикское сельское поселение" Яльчикского района Чувашской Республики, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

 2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Чувашской Республики, а также Положением о составе и порядке деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории МО "Яльчикское сельское поселение".

 3. Состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки утверждается постановлением администрации МО "Яльчикское сельское поселение".

**Перечень НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СОДЕРЖАЩИХ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

* **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;**
* **земельный КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";**
* **Водный кодекс Российской Федерации,**
* **фз "О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА российской ФЕДЕРАЦИИ";**
* **фз 73 "ОБ ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ";**
* **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ТЕХНИЧЕСКОМ РЕГУЛИРОВАНИИ" 27 декабря 2002 г N 184-ФЗ**
* **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 24 ИЮЛЯ 2007 ГОДА N 221-ФЗ "О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»,**
* ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СВЯЗИ С СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕМ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПОЛНОМОЧИЙ"
* Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»
* Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840 "Об утверждении Формы градостроительного плана земельного участка"
* Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20 "Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства."
* Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)" и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях"
* ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 13 ФЕВРАЛЯ 2006 Г. N 83 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ПРАВИЛ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ"
* ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 5 марта 2007 г. N 145 «О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ Изысканий»
* ЗАКОН ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ «О РЕГУЛИРОВАНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»
* Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО "ЯЛЬЧИКСКОЕ сельское поселение"
* Положение о составе и порядке деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования "ЯЛЬЧИКСКОЕ сельское поселение" ЯЛЬЧИКСКОГО Района Чувашской республики

## Часть 4. Карты (схемы) градостроительного зонирования

Карты градостроительного зонирования МО "Яльчикское сельское поселение" (составлены на основе генерального плана МО "Яльчикское сельское поселение") и входящих в него населенных пунктов.

**Приложения**

