УТВЕРЖДЕНЫ

решением Маромицкой сельской

Думы третьего созыва

от 22.12.2015 № 55/02

(с изменениями от 29.06.2016 №62/01

от 10.02.2017 № 71/03;

от 12.10.2017 № 02/11;

от 27.03.2020 № 44/02;

от 26.06.2020 №48/01;

от15.03.2021 №61/01)

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

муниципального образования

Маромицкое сельское поселение

Опаринского района

Кировской области

п. Маромица

2021 год

СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Состав документации Правил………………………………………………………………. |  |
| Содержание…………………………………………………………………………………... |  |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**.................................................... |  |
| ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ……………………………………………………....... |  |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах………………………………... |  |
| Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил……………………………. |  |
| Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке...... |  |
| Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение……………………………. |  |
| Статья 5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства………… |  |
| Статья 6. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,  реконструкции объектов капитального строительства…………………………………... |  |
| Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку……………………… |  |
| ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  И ЗАСТРОЙКИ……………………………………………………………………………... |  |
| Статья 8. Полномочия представительного органа Маромицкого сельского поселения в области землепользования и застройки…………………................................................ |  |
| Статья 9.Полномочия администрации Маромицкого сельскогопоселения в области землепользования и застройки……………………………………………………………. |  |
| Статья 10.Осуществление части полномочий администрации Маромицкого сельского поселения в сфере архитектуры и градостроительства органами местного самоуправления Опаринского района………………………………………………… |  |
| Статья 11. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке………………… |  |
| Статья 12. Публичные слушания…………………………………………………………… |  |
| ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ……………………… |  |
| Статья 13. Подготовка документации по планировке территории. Виды документации по планировке территории. Состав и содержание документации по планировке территории..…………………………………….……………………………...................... |  |
| Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории…………… |  |
| ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ………………………………………………………………………………… |  |
| Статья 15. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости…………………………………………………………………….. |  |
| Статья 16. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков… |  |
| Статья 16.1. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц. Подготовительные работы по формированию  земельных участков как объектов недвижимости для предоставления физическим и юридическим лицам………………… |  |
| 16.2. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и не разделенные на земельные участки территорий в границах существующей застройки………………………………….………………… |  |
| 16.3. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.……………………… |  |
| 16.4. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции - развитие застроенной территории…………………………………… |  |
| 16.5. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков под строительство многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки…………………… |  |
| Статья 17. Особенности предоставления земельных участков для строительства……… |  |
| Статья 18. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством……………………………. ……………… |  |
| Статья 19. Основания и условия изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд………………………………………………… |  |
| Статья 20. Установление ограничений прав на землю…………………………………… |  |
| Статья 21. Архитектурно-строительное проектирование, строительство,  реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства………… |  |
| Статья 21.1. Разработка и согласование проектной документации…………………… |  |
| Статья 21.2. Выдача разрешения на строительство……………………………………… |  |
| Статья 21.3. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства…………………………………………………… |  |
| Статья 22. Права использования земельных участков и объектов капитального  строительства, возникшие до вступления в силу Правил………………………………..... |  |
| Статья 23. Использование и строительные изменения объектов капитального  строительства, не соответствующих Правилам…………………………………………....... |  |
| Статья 24. Действие Правил по отношению к документам территориального  планирования и документации по планировке территорий……………………………...... |  |
| Статья 25. Внесение изменений в Правила………………………………………………… |  |
| Статья 26.Положения об изменении видов разрешенного использования земельных  участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. ……..………………………………....... |  |
| Статья 27. Ответственность за нарушения Правил……..………………………………..... |  |
| **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**...………………… |  |
| **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**……………………………….. |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

 Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются  в соответствии с действующим законодательством, СНиПами, ГОСТами, СанПиНами и иными нормативными документами в следующем значении:

* **акт выбора площадки под строительство –** документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и др. факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;
* **акт приемки объекта капитального строительства** – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
* **арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
* **архитектурный проект (эскизный проект)** - архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов;
* **береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов,  а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов,  а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования;
* **виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части 3 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешённого использования недвижимости включают основные виды разрешённого использования, условно разрешённые виды использования, вспомогательные виды разрешённого использования;
* **водные объекты общего пользования** - поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являющиеся общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации;
* **водоохранная зона** - территории, которые примыкают к береговой линии 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;
* **временный объект** – отдельное нежилое здание или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве, работников;
* **вспомогательные виды разрешённого использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части 3 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;
* **высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
* **градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;
* **градостроительная документация** – комплекс документов:

-     о градостроительном планировании развития территории города: генеральный план города, проект черты города и др.;

-     о застройке территории города: проекты планировки, проекты межевания;

* **градостроительная подготовка земельных участков** - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, которые включают:

-     действия применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям, осуществляемые посредством подготовки документации по планировке территории, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

-      действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим      лицам      земельным      участкам,      осуществляемые      путем      подготовки градостроительных планов земельных участков, как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории), с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик, параметров (за исключением установления на местности границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

-      выполняемые в соответствии с градостроительным законодательством действия по освобождению застроенных территорий от прав третьих лиц, в том числе, осуществляемые путем переселения в благоустроенные жилые помещения граждан, проживающих в ветхих домах государственного, муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, а также действия по подготовке и осуществлению модернизации, строительства инженерной инфраструктуры для комплексного освоения незастроенных и преобразования застроенных территорий;

* **градостроительная подготовка территорий с выделением для образования земельных участков (градостроительная подготовка территорий)** - осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории деятельность по выделению для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель и предоставления образованных земельных участков (в том числе выделенных и образованных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на образованные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;
* **градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее образованном и предоставленном (приобретённом) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта)** - осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;
* **градостроительное зонирование** – зонирование территории города, городского округа в целях определения территориальных зон с установлением для них градостроительных регламентов;
* **градостроительный план земельного участка** - документ, утвержденный в составе документации по планировке территории (в проекте планировки, совмещенный с проектом межевания или в проекте межевания), содержащий информацию о границах земельного участка, градостроительных регламентах, иную информации, определенную частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый:

-     для установления на местности границ земельного участка;

-     для принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам          земельного участка, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

-     как самостоятельный документ (утвержденный вне состава документации по планировке территории), подготовленный по запросам правообладателей ранее сформированных в установленном порядке земельных участков;

-     земельных участков, содержащих указанную информацию, и используемых для разработки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

* **градостроительный регламент** - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;
* **допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;
* **жилое строение** – дом, возводимый на садовом (дачном) земельном участке, без права регистрации проживания в нем;
* **жилой дом блокированной застройки** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять,  каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеющих общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположенный на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования;
* **жилой дом секционного типа** - жилой дом, состоящий из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
* застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;
* **заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;
* **землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
* **землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
* **изменение** недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;
* **индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с прилегающим земельным участком с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;
* **инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и расположенных на них земельных участков, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;
* **инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;
* **кемпинг** (анг. camping)- специально оборудованная база для автотуристов, обеспечивающая их размещение и культурно-бытовое обслуживание; располагается на охраняемой территории со специально отведенными местами для стоянки автомобилей, источниками питьевой воды, туалетами, душевыми, кухнями;
* **комиссия по землепользованию и застройке** (далее - Комиссия) — постоянно действующий орган при главе администрации муниципального образования, обеспечивающий реализацию правил землепользования и застройки в городском округе, поселении в пределах установленных полномочий;
* **коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**- красные линии** - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

(В редакции решения Маромицкой сельской Думы от 27.03.2020 №44/02)

* **лесопарк** — это лесной массив, предназначенный для отдыха в условиях свободного режима пользования, территория которого приведена в определенную ландшафтно-планировочную систему и благоустроена с сохранением природных ландшафтов и лесной среды;
* **лугопарк**-  участок зелёной зоны, характеризующийся преобладанием открытых луговых пространств, занимающих 50—75% площади. Остальная часть территории лугопарка отводится под древесно-кустарниковые насаждения (20—30% площади) и водоёмы (12—15% площади);
* **линии градостроительного регулирования** - линии, устанавливаемые посредством градостроительной документации по планировке территории (документации по планировке территории) на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости, включающие:

-  красные линии;

-  границы земельных участков;

-  линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки);

-  границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

* **линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;
* **личное подсобное хозяйство** - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции;
* **максимальный процент застройки в границах земельного участка** - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка;
* **малоэтажная жилая застройка** – жилая застройка этажностью до 3-х этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком (допускается применение домов секционного типа высотой до 4-х этажей с приквартирными участками или двориками перед частью квартир);
* **межевание объектов землеустройства** - работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;
* **межселенная территория -** территория, находящаяся вне границ поселений;
* **минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте градостроительного зонирования;
* **многоквартирный жилой дом —** жилое здание, в котором по совокупности две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством; многоквартирные жилые дома могут подразделяются на жилые дома блокированной застройки (п.22 ст.1) и жилые дома секционного типа (п.23 ст.1);
* **муниципальное образование -** городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения;
* **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 недвижимого имущества (недвижимость)** – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
* **основные виды разрешённого использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в Части 3 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;
* **отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;
* **подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;
* **помещение** — пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями;
* **правила землепользования и застройки** — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, органа государственной власти субъекта Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;
* **прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;
* **приквартирный земельный участок** – земельный участок, примыкающий к жилому зданию (квартире) с непосредственным выходом на него;
* **природный ландшафт** — территория, которая не подверглась изменению в результате хозяйственной и иной деятельности и характеризуется сочетанием определенных типов рельефа местности, почв, растительности, сформированных в единых климатических условиях;
* **проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;
* **публичный сервитут** — право ограниченного пользования чужым земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельного участка;
* **развитие застроенных территорий** - действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов), смежным элементам планировочной структуры или их частям и включающие изменение границ земельных участков путем их разделения и (или) объединения, реконструкцию, строительство на месте сносимых объектов капитального строительства;
* **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* **разрешенное использование недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;
* **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;
* **резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;
* **реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
* **санитарно-защитная зона** - специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения (химического, биологического, физического) на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;
* **санитарные разрывы** – расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;
* **сквер** — это небольшая озелененная территория, являющаяся элементом оформления площади, общественного центра, магистрали, используемая для кратковременного отдыха и транзита;
* **специальные согласования** – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно-разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
* **строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);
* **строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
* **территориальные зоны** — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
* **территории общего пользования** — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
* **технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);
* **условно разрешенные виды использования** - установленные правилами землепользования и застройки виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены с учетом результатов публичных слушаний решениями глав местных администраций городских округов, глав местных администраций поселений;
* **целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом города;
* **частный сервитут** — право ограниченного пользования соседним земельным участком, а в необходимых случаях другим земельным участком (с соседним участком) установленное соглашением между лицом, требующим установления сервитута и собственником соседнего земельного участка;
* **элементы благоустройства** – объекты декоративного и хозяйственного назначения, служащие для улучшения жизнедеятельности человека и обустройства окружающей среды (декоративное ограждение, беседки, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок, урны и мусоросборники, садово-парковая мебель, пандусы и лестницы и т.п.);
* **элемент планировочной структуры** – квартал, микрорайон, район, улично-дорожная сеть и др.;
* **этажность здания** -  количество этажей, определяемое как сумма надземных    (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее, чем на два метра;
* **этаж мансардный** – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши;
* **этаж надземный** – этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

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

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

Принятие Правил и введение на территории Маромицкого сельского поселения системы градостроительного зонирования необходимо в целях:

- создания устойчивого развития территории Маромицкого сельского поселения, сохранения и охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов;

- защиты прав граждан, обеспечения равенства прав и законных интересов всех субъектов градостроительной деятельности - физических и юридических лиц, в т.ч. правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

- подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- развития застроенных территорий, а также для создания благоприятных условий по привлечению инвестиций в развитие территории Маромицкого сельского поселения и возможности выбора наиболее эффективного использования видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2).Введение системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, создаст условия для:

- реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды;

- создания условий для планировки территории.

3). Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, закреплению границ земель общего использования;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

- контролю за соблюдением прав граждан и юридических лиц и за использованием земельных участков, соответствием строительных намерений застройщиков и градостроительных изменений недвижимости, градостроительным регламентам.

Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Маромицкого сельского поселения.

 4). Настоящие Правила содержат 3 части:

Часть I «Порядок регулирования землепользования и застройки Маромицкого сельского поселения»

Часть II «Карты градостроительного зонирования»

Часть III «Градостроительные регламенты»

**Часть I Правил** «Порядок регулирования землепользования и застройки Маромицкого сельского поселения» — представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- регулирование землепользования и застройки территории Маромицкого сельского поселения органами местного самоуправления;

- подготовку документации по планировке территории;

- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- строительные изменения объектов капитального строительства;

- информационное обеспечение градостроительной деятельности;

- регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

- внесение изменений в Правила;

- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

**ЧастьII Правил «**Карта градостроительного зонирования» - представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории, представленный в виде карт посёлка Маромица Маромицкого сельского поселения:

- «Карта градостроительного зонирования территории Маромицкого сельского поселения Опаринского района Кировской области»;

- «Фрагмент карты градостроительного зонирования территории Маромицкого сельского поселения Опаринского района Кировской области»;

- «Карта зон с особыми условиями использования территории Маромицкого сельского поселения Опаринского района Кировской области».

**ЧастьIII Правил «**Градостроительные регламенты» - содержит установленный перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

Настоящие Правила, включая входящие в их состав картографические документы, носят открытый характер.

Администрация Маромицкого сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) публикации и открытой продажи Правил;

2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, включая входящие в их состав картографические документы, в администрации Маромицкого сельского поселения и в администрации Опаринского района;

3) предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и территориям кварталов (микрорайонов), за плату, не превышающую себестоимость изготовления копий.

**Статья 4.** **Градостроительные регламенты и их применение**

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

 1. Для территориальных зон, установлены градостроительные регламенты,  
определяющие:

-   виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

-   ограничения    использования    земельных    участков    и    объектов капитального строительства в водоохранной зоне, в зоне санитарной охраны источников водоснабжения;

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

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

 4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, занятых водными объектами, 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.

 5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в Части III настоящих Правил.

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

-   градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

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

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

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

-   основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и правил, правил пожарной безопасности) 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.

 8. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках видов разрешенного использования, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны. В списки видов разрешенного использования могут вноситься изменения в порядке, определенном статьей 11 Правил.

Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

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

  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 за исключением случаев, установленных статьей 25 Закона Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28 сентября 2006 года № 44-30;

-   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 Комиссию по землепользованию и застройке Маромицкого сельского поселения, которая в порядке, установленном органом местного самоуправления, в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

-   собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 5 настоящих Правил.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, подъезды и проезды, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований проводимого с применением процедур публичных слушаний.

 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусматриваемые градостроительными регламентами территориальных зон, могут включать в себя:

1) минимальную площадь земельного участка;

2) минимальные отступы построек от красных линий;

3) максимальные и минимальные отступы построек от границ земельных участков;

4) максимальную этажность и высоту построек;

5) максимальное значение коэффициента использования территории земельного участка;

6) иные показатели.

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

**Статья 5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

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

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

-   на стадии подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости;

-   на стадии подготовки и согласования проектной документации;

-   в процессе эксплуатации земельного участка и (или) объекта капитального строительства, когда возникает намерение изменить их назначение.

3.Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

(В редакции решения Маромицкой сельской Думы от 27.03.2020 №44/02)

4. Комиссия Маромицкого сельского поселения подготавливает письменное заключение по предмету заявления в течение четырнадцати дней.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний предусмотрен статьей 12 настоящих Правил.

6. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно  
разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в  
пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение, либо с гражданами, проживающими на соседних земельных участков по отношению к этому участку. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7. Сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования направляются правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

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

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

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

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

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

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

**Статья 6. Отклонение от предельных параметров разрешенного 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.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

(В редакции решения Маромицкой сельской Думы от 27.03.2020 №44/02)

2.Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

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 о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

(В редакции решения Маромицкой сельской Думы от 27.03.2020 №44/02)

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

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

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

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

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

**Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку**

1. Правила регулируют действия лиц, осуществляющих в Маромицком сельском поселении землепользование и застройку от имени государственных органов.

2. Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

-   по своей инициативе обращаются в администрацию Маромицкого сельского поселения с заявлением о предоставлении земельного участка (участков) для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и, реализуя частные инвестиционно - строительные намерения, участвуют в формировании земельных участков как объектов недвижимости;

-   участвуют в торгах, подготавливаемых и проводимых администрацией Маромицкого сельского поселения, по предоставлению права собственности на земельные участки или права на заключение договора аренды земельных участков в целях строительства или реконструкции объектов капитального строительства;

-   владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию или капитальный ремонт этих объектов.

При необходимости изменении разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с установленными настоящими Правилами основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателем земельного участка или объекта капитального строительства подается заявление в администрацию Маромицкого сельского поселения.

Администрация Маромицкого сельского поселения в тридцатидневный срок обеспечивает подготовку, утверждение и выдачу градостроительного плана земельного участка заявителю для разработки проектной документации и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, объекта капитального строительства, установленном в утвержденном градостроительном плане земельного участка.

3. Действия лиц регулируются Правам, если они участвуют в следующих процессах:

1) в установке некапитальных строений (таких как палатки и киоски) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в краткосрочную аренду посредством торгов или переговоров между физическими и юридическими лицами с одной стороны и администрацией поселения с другой стороны;

2) в переоформлении одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизации земельных участков под приватизированными предприятиями, в переоформлении права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

3) в разделение (межевание) территорий со сложившейся застройкой на земельные участки в целях создания кондоминиумов;

4) в иных действиях, связанных с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

**ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 8.Полномочия представительного органа Маромицкого сельскогопоселения в области землепользования и застройки.**

К полномочиям представительного органа Маромицкого сельскогопоселения – Маромицкой сельскойДумы в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки Маромицкого сельского поселения, внесения в них изменений;

- осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, за деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

- утверждение генерального плана поселения;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- установление и утверждение порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности, и контроль за соблюдением этого порядка;

- иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа поселения Уставом Маромицкого сельского поселения, решениями представительного органа поселения в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 9.Полномочия администрации Маромицкого сельского поселенияв области землепользования и застройки.**

1. Глава администрации Маромицкого сельского поселения организует работу по управлению и распоряжению землями, находящимися в границах муниципального образования, а именно:

- утверждает Положение о Комиссии по землепользованию и застройке;

- принимает решения о разработке правил землепользования и застройки, о внесении изменений в Правила;

- принимает решения о разработке проектов планировки и межевания;

- принимает решения об утверждении границ земельных участков, планов межевания в соответствии с действующим законодательством;

- принимает решения о предоставлении и изъятии земельных участков в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

2. К полномочиям администрации Маромицкого сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативно-правовых актов в области регулирования землепользования и застройки в соответствии с Уставом поселения;

- разработка и реализация муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель поселения;

- утверждение градостроительной документации в границах Маромицкого сельского поселения, плана реализации генерального плана поселения, документации по планировке территории;

- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границе поселения для муниципальных нужд;

- защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости, разрешение земельных споров в пределах полномочий, установленных законодательством;

- выдача разрешений на строительство;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

- иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом Маромицкого сельскогопоселения, решениями представительного органа поселения.

3. Администрация Маромицкого сельского поселения, входящего в состав Опаринского муниципального района, вправе заключать соглашения с администрацией Опаринского района о передаче ей осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета Маромицкого сельского поселения в бюджет Опаринского района. Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действия, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

**Статья 10. Осуществление части полномочий администрации Маромицкого сельского поселенияв сфере архитектуры и градостроительства органами местного самоуправления Опаринского района.**

Администрация Опаринского района вправе решать вопросы, не отнесенные к компетенции администрации Маромицкого сельского поселения, органов государственной власти и не исключенные из их компетенции федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, только при наличии собственных материальных ресурсов и финансовых средств (за исключением субвенций и дотаций, предоставляемых из федерального бюджета и бюджета субъекта Российской Федерации).

Администрация Опаринского района вправе заключать соглашения с администрацией Маромицкого сельского поселения, входящего в состав Опаринского района, о передаче осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета Опаринского района в бюджет Маромицкого сельского поселения.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действия, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

**Статья 11. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке**

1. На территории Маромицкого сельского поселения при Главе администрации Маромицкого сельского поселения создана Комиссия по землепользованию и застройке (Комиссия), которая является постоянно действующим консультативным и оперативным органом по вопросам землепользования и застройки.

Комиссия формируется на основании правового акта главы администрации Маромицкого сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Кировской области, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами.

Состав и порядок деятельности Комиссии устанавливается Положением о Комиссии по землепользованию и застройке.

Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования, простым большинством голосов членов Комиссии, присутствующих на заседании, при наличии не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов, голос председателя Комиссии является решающим.

Итоги каждого заседания оформляются протоколом, в котором фиксируются вопросы, внесенные на рассмотрение Комиссии, а также принятые по ним решения.Протокол подписывается присутствующими на заседании членами Комиссии и утверждается председателем Комиссии. В протокол вносится особое мнение, высказанное на заседании любым членом комиссии.

Выработанные на заседаниях Комиссии рекомендации оформляются в виде заключения, которое, в случаях установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, направляется главе администрации Маромицкого сельского поселения для принятия соответствующего решения.

2. Комиссия по землепользованию и застройке Маромицкого сельского поселения, входящего в состав Опаринского муниципального района, вправе заключать соглашения с межведомственной комиссией по выбору и предоставлению земельных участков на территории муниципального образования Опаринский муниципальный район Кировской области о передаче ей осуществления части своих полномочий. Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие основания и порядок прекращения их действия.

3. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет следующие функции:

- осуществляет управление и распоряжение земельными участками в пределах полномочий, установленных действующим законодательством;

- разрабатывает проекты нормативных и распорядительных документов по вопросам управления земельными ресурсами;

- осуществляет предоставление, передачу, продажу и сдачу в аренду земельных участков;

- разрабатывает мероприятия по охране земель, их рациональному использованию, сохранению и воспроизводству;

- участвует в организации землеустроительных работ в пределах границ Маромицкого сельского поселения, вносит предложения по целевому и разрешенному использованию земель;

- осуществляет муниципальный земельный контроль в соответствии с Положением о порядке - осуществления муниципального земельного контроля;

- участвует в принятии решений об отнесении земель к категориям, переводе из одной категории в другую в пределах полномочий, установленных действующим законодательством;

- готовит проекты распоряжений по вопросам прекращения прав землепользователей;

- предоставляет акты выбора земельных участков, информацию о разрешенном использовании земельных участков;

- информирует граждан и юридических лиц - землепользователей, землевладельцев, арендаторов, интересы которых могут быть затронуты, о возможном изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд или их предоставлении для размещения объектов;

- выполняет функции заказчика по землеустроительным работам и решает в пределах своих полномочий возникшие споры между землепользователями;

- осуществляет ведение реестра арендованных земельных участков;

- организует мероприятия по разграничению государственной собственности на землю с последующей государственной регистрацией права собственности на земельные участки;

обеспечивает выполнение доходов бюджета в части арендной платы за землю;

ведет претензионно-исковую работу.

3. В процессе подготовки Правил землепользования и застройки Комиссии наделена следующими полномочиями:

- подготовка проекта решения Маромицкой сельской Думы о принятии настоящих Правил;

- рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

- подготовка проекта решения представительного органа Маромицкого сельского поселения о внесении изменений в настоящие Правила;

- организация и проведение публичных слушаний по вопросу принятия настоящих Правил и внесения изменений в Правила, иным вопросам землепользования и застройки;

- иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами главы Маромицкого сельского поселения.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Маромицкого сельского поселенияв случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

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

Глава администрации Маромицкого сельского поселенияс учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Комиссия осуществляет свою деятельность на основе документа градостроительного зонирования «Правила землепользования и застройки Маромицкого сельского поселения», иных нормативных правовых актов, принимаемых органами местного самоуправления сельского поселения.

**Статья 12. Публичные слушания**

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

1) о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) о представлении к утверждению проектов планировки, проектов планировки, совмещенных с проектами межевания;

4) о внесении изменений в настоящие Правила.

2. Цель проведения публичных слушаний:

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

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

3. Подготовка и проведение публичных слушаний на территории Маромицкого сельского поселения осуществляется в соответствии с Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании», утвержденным представительным органом Маромицкого сельского поселения с соблюдением требований настоящих Правил.

4. Лицо, заинтересованное в рассмотрении вопросов, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 1 настоящей статьи направляет заявление в Комиссию для регистрации.

Комиссия обязана организовать рассмотрение заявления посредством публичных слушаний. Уполномоченное подразделение администрации Маромицкого сельского поселения не позднее чем через семь дней (В редакции решения Маромицкой сельской Думы от 27.03.2020 №44/02) со дня поступления заявления дает оповещение о предстоящем публичном слушании.

Оповещение о предстоящих публичных слушаниях дается в форме:

1) вывешивания объявлений в здании администрации Маромицкого сельского поселения, на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос;

2) сообщений правообладателям земельных участков, объектов капитального строительства и помещений, указанным в пункте 6 статьи 5 настоящих Правил.

5. Оповещение должно содержать информацию:

1) о характеристике обсуждаемого вопроса;

2) о дате, времени и месте проведения публичных слушаний;

3) о дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей  
информацией.

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства или о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут проводиться в будние и воскресные дни. В будние дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 16 часов.

В начале публичных слушаний определяется регламент работы исходя из:

1) характера обсуждаемого вопроса;

2) содержания поступивших официальных заключений уполномоченных органов и подразделений администрации Маромицкого сельского поселения;

3) количества лиц, желающих высказать свое мнение, а также продолжительности одного выступления, которое без согласия выступающего не может быть ограничено пределом менее 5 минут.

В случаях, когда рассмотрение вопроса требует более трех часов, допускается проведение публичных слушаний в несколько приемов.

Публичные слушания проводятся в следующей последовательности:

1)делается основной доклад и содоклады,

2)задаются вопросы,

3)зачитываются заключения соответствующих органов и подразделений администрации Маромицкого сельского поселения,

4)выступают участники обсуждения.

В процессе публичных слушаний ведется протокол. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания по проекту изменения Правил для включения их в протокол публичных слушаний.

6. В процессе публичных слушаний ведется протокол.

По итогам слушаний Комиссия в двухдневный срок осуществляет подготовку

1) заключения о результатах публичных слушаний, которое вывешивается на  
специальном стенде в здании администрации Маромицкого сельского поселения;

2) рекомендаций по вопросам слушаний или об отказе в предоставлении такого разрешения, которые направляет главе администрации Маромицкого сельского поселения для принятия решения. Решение главы администрации Маромицкого сельского поселения, принятое на основе протокола публичных слушаний и рекомендаций Комиссии в трехдневный срок со дня поступления рекомендаций, вывешивается на специальном стенде в здании администрации Маромицкого сельского поселения.

7. При проведении публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам планировки территории с проектами межевания в их составе всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Комиссия Маромицкого сельского поселения готовит и представляет в согласованные сроки заключения по проектам планировки, проектам планировки, совмещенным с проектами межевания.

Публичные слушания по проектам планировки и проектам планировки с проектами межевания в их составе проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка таких проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Оповещение о предстоящих публичных слушаниях по рассмотрению представляемых к утверждению проектов планировки и проектов планировки с проектами межевания в их состав дается в форме:

1) вывешивания объявлений в здании администрации Маромицкого сельского поселения;

2) сообщений гражданам, проживающим на территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории;

3) сообщений правообладателям земельных участков и объектов капитального  
строительства, расположенных на территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания для включения их в протокол публичных слушаний.

По итогам слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое вывешивается на специальном стенде в здании администрации Маромицкого сельского поселения. Заключение о результатах публичных слушаний по проектам планировки, проектам планировки с проектами межевания в их составе подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте Маромицкого сельского поселения или официальном сайте Опаринского муниципального района (при наличии) в сети "Интернет".

Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний Комиссия направляет не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний главе администрации Маромицкого сельского поселения для принятия решения об утверждении документации по планировке территории - проекта планировки, проекта планировки с проектом межевания в его составе или об отклонении такой документации для доработки.

Срок проведения публичных слушаний по рассмотрению представляемых к утверждению проектов планировки, проектов планировки с проектами межевания в их составе со дня оповещения жителей сельского поселения о проведении слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

8. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила изложены в статье 12 настоящих Правил.

**ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 13. Подготовка документации по планировке территории. Виды документации по планировке территории. Состав и содержание документации по планировке территории.**

1. Порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-30, настоящими Правилами.

Для осуществления градостроительной деятельности на территории Маромицкого сельского поселения могут разрабатываться следующие виды документации по планировке территории:

-   проект планировки территории без проектов межевания в его составе;

-   проект планировки территории с проектом межевания в его составе, с обязательным включением в состав проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

-   проект межевания как самостоятельный документ (вне состава проекта планировки) с обязательным включением в состав проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

-   градостроительный план земельного участка, как самостоятельный документ вне состава проекта межевания.

Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящими Правилами, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

2. Подготовка проекта планировки территории без проектов межевания в его составе осуществляется при формировании элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) и установлении параметров планируемого развития таких элементов планировочной структуры для территорий свободных от застройки и подлежащих комплексному освоению в целях жилищного строительства.

Проекты планировки (без проектов межевания) разрабатываются, когда посредством красных линий необходимо определить или изменить:

-   границы планировочных элементов кварталов, микрорайонов;

-   границы земельных участков общего пользования (площади, улицы, проезды, скверы и т.д.), линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, другие подобные линейные объекты и сооружения, без определения границ иных земельных участков; границы действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов соответствующей территории.

3. Подготовка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе осуществляется в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 2 данной статьи, необходимо определить, изменить:

-   границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

-   границы зон действия публичных сервитутов;

-   границы зон действия планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд.

-   подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

4. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, на которых, планируется осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков и осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

6. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливаются статьей 42, 43, 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Кировской области «О регулировании градостроительной деятельности в Кировской области» от 28.09.2006 № 44-30.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

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

в) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

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

д) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

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

ж)  границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков в случаях реконструкции.

7. В проекте межевания территории разрабатываются чертеж межевания земельного участка (территории) и чертеж (чертежи) градостроительных планов земельных участков; определяются проектные координаты поворотных точек границ проектируемой территории, красных линий, границ земельных участков.

Проект межевания территории является основанием для подготовки межевых планов и последующего выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

8. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Градостроительный план земельных участков выполняется согласно форме, установленной Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. N 840 "О форме градостроительного плана земельного участка".

Состав градостроительного плана земельного участка изложен в ст.44 Градостроительного кодекса РФ.

Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для:

-   подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-   выдачи разрешений на строительство при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок, проектной документации, согласия всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта и, при необходимости, положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, ( ст.51 п.7 Градостроительного кодекса РФ);

-   выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию.

Градостроительные планы земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

1) Комиссией Маромицкого сельского поселения - в части соответствия:

а)  техническим регламентам противопожарной и конструктивной безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б)   градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в)  минимальным (максимальным) размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г)  требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми - в соответствующих случаях;

2) правообладателями смежных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование   проектов   градостроительных   планов   земельных   участков   в   составе проектов межевания с правообладателями смежных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае не достижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в установленном порядке.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

а)  границ земельных участков,

б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных и частных сервитутов.

Градостроительные планы земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации Маромицкого сельского поселения, который в течение 10 дней принимает одно из двух решений:

-об утверждении градостроительного плана земельного участка;

-об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

-заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

-заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение главой Маромицкого сельского поселения.

**Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории**

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

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации Маромицкого сельского поселения по инициативе администрации Маромицкого сельского поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

3. Решение главы администрации Маромицкого сельского поселения о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Маромицкого сельского поселения ( при наличии) или, по согласованию с администрацией Опаринского района, на официальном сайте Опаринского муниципального района в сети "Интернет".

4. После опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Маромицкого сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

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

6. Комиссия по землепользованию и застройке Маромицкого сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории. По результатам проверки указанное подразделение принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации Маромицкого сельского поселения для утверждения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты планировки территории с проектами межевания в их составе до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется статьей 12 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

9. Глава администрации Маромицкого сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации на доработку. Решение главы администрации Маромицкого сельского поселения публикуется в печати.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте сельского поселения или, по согласованию на официальном сайте муниципального района (при наличии) в сети "Интернет".

11. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации Маромицкого сельского поселения, в настоящие Правила вносятся изменения в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

12. В случае, если физическое или юридическое лицо (владелец или арендатор земельного участка) обращается в администрацию Маромицкого сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, разработанного в составе проекта планировки и межевания, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1-11 настоящей статьи, не требуется.

**ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья   15.   Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости.**

1.Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для  
строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной  
собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию как объектов  
недвижимости.

2.Работы по формированию земельного участка проводятся в следующем составе и  
последовательности:

1) подготовительные работы по формированию земельного участка:

а)подготовка проекта территориального землеустройства в виде проекта границ земельного участка;

б)установление границ земельного участка на местности;

в)определение разрешенного использования земельного участка с оформлением  
градостроительного плана земельного участка;

г)определение технических условий подключения объектов предстоящего  
строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

2) принятие решения о проведении торгов по продаже сформированного земельного участка или права его аренды;

3) публикация сообщения о проведении торгов.

3. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов  
недвижимости могут проводиться по инициативе и за счет средств:

1) органов местного самоуправления, государственных органов,

2)физических и юридических лиц.

4. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении  
земельных участков для строительства, обращаются в администрацию Маромицкого сельского поселения с заявлением, в котором должны быть указаны назначение объекта строительства, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, вид испрашиваемого права на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование строительства объекта или архитектурный эскизный проект.

Комиссия в четырнадцатидневный срок после предоставления заявления физического или юридического лица подготавливает заключение, которое передается заявителю и главе администрации Маромицкого сельского поселения.

В заключении указываются:

1)наличие утвержденной документации по планировке территории (проекта планировки территории, включающего в себя проект межевания территории, или проекта межевания территории, выполненного в виде отдельного документа);

2)принципиальная возможность предоставления запрашиваемого земельного  
участка.

При наличии принципиальной возможности предоставления земельного участка для строительства уполномоченное подразделение администрации Маромицкого сельского поселенияпо поручению главы администрации Маромицкого сельского поселенияподготавливает договор с заявителем на выполнение подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости.

Договор заключается с заказчиком подготовительных работ в месячный срок со дня подписания главой администрации Маромицкого сельского поселения распоряжения о выполнении работ по формированию земельного участка.

5. Работы по подготовке проекта границ земельного участка и установлению его границ на местности являются территориальным землеустройством и выполняются организациями, имеющими лицензии на соответствующие виды работ.

6. Подготовка проекта границ земельного участка, являющаяся первым этапом  
территориального землеустройства, выполняется в соответствии с федеральным законом «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ, «Положением о проведении территориального землеустройства», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 7.06.2002 № 396, «Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочивании существующих объектов землеустройства», утвержденными руководителем Росземкадастра 17.02.2003.

7.Проект границ земельного участка составляется на основании  
утвержденной документации проекта межевания территории (в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа), настоящих Правил,  
технических условий на подключение объекта (объектов) предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия готовят по запросу Комиссии соответствующие организации и предприятия, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктами 9-11 статьи 21 настоящих Правил.

Проект границ земельного участка согласовывается и утверждается в установленном порядке.

8. На основании проекта границ земельного участка осуществляется  
межевание земельного участка, устанавливающее его границы на местности.

9. При установлении границ земельного участка на местности оформляются  
документы о межевании земельного участка, состав и содержание которых определены  
«Требованиями к оформлению документов о межевании, представляемых для  
постановки земельных участков на государственный кадастровый учет»,  
утвержденными приказом Росземкадастра от 2.10.2002 № П/327. Документы о  
межевании входят в пакет документов, формирующих кадастровое дело при проведении  
государственного кадастрового учета земельного участка. Документы о межевании удостоверяются в установленном порядке и представляются Комиссии.

10. Заключительным этапом подготовительных работ по формированию земельного участка как объекта недвижимости является подготовка градостроительного плана земельного участка. Подготовку градостроительного плана земельного участка обеспечивает Комиссия.

11. В зависимости от конкретных условий используются следующие способы  
организации подготовительных работ по формированию земельных участков как  
объектов недвижимости:

1) в случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются  
свободные от прав третьих лиц земельные участки, - выполнение подготовительных  
работ по формированию земельных участков, выставляемых на торги, без  
предварительной разработки или с предварительной разработкой документации по планировке территории (проекта межевания территории или проекта планировки территории);

2) в случае застроенных территорий, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, - проведение аукциона среди инвесторов на приобретение победителем права аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

12. В случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются  
свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовительные работы  
формирования земельных участков выполняются:

1) без предварительной разработки проекта планировки территории и проекта  
межевания территории (в случаях, когда для установления границ земельного участка не возникает необходимости установления или изменения  
границ сопряженных земельных участков, а также красных линий) на основании имеющейся (ранее разработанной) документации по планировке территории;

2) с предварительной разработкой проекта межевания территории (в случаях,  
когда для установления границ земельного участка (земельных участков) возникает  
необходимость в установлении или изменении границ сопряженных участков, но нет  
необходимости устанавливать или изменять красные линии);

3) с предварительной разработкой проекта планировки территории (в случаях, когда для установления границ земельных участков возникает необходимость в установлении или изменении красных линий или в одновременном установлении или изменении красных линий и границ сопряженных земельных участков).

Решение о способе выполнения подготовительных работ формирования земельного участка (с предварительной разработкой или без предварительной разработки документации по планировке территории) принимается Комиссией с учетом наличия утвержденной документации по планировке территории применительно к территории расположения запрашиваемого земельного участка.

Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил.

13. В случае застроенных территорий, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовительные работы по формированию земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также предшествующие и последующие работы на застроенных территориях проводятся в следующей последовательности:

1)подготовка и проведение администрацией Маромицкого сельского поселенияаукциона в порядке, установленном статьей 382Земельного кодекса РФ;

2) предоставление в аренду земельного участка застроенной территории для его комплексного освоения в целях жилищного строительства победителю аукциона;

3) подготовка, проверка, рассмотрение на публичных слушаний и утверждение документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории);

4) освобождение реконструируемой территории от прав третьих лиц  
путем заключения индивидуальных соглашений и переселения жильцов из  
аварийного и ветхого жилого фонда, сноса освобожденного от жильцов жилого фонда,  
перебазирования юридических лиц (при необходимости и их согласии) с  
представлением адекватных и взаимосогласованных компенсаций;

* + 1. проведение подготовительных работ по формированию земельных  
       участков на освобожденной от третьих лиц территории (в соответствии с утвержденной  
        документацией по планировке территории);
    2. государственный кадастровый учет вновь сформированных земельных участков, освобожденных от прав третьих лиц;

7) подготовка проектной документации на строительство объектов инженерной инфраструктуры, согласование, проведение экспертизы и утверждение проектной документации, получение разрешения на строительство;

8) выполнение работ по обустройству территории путем строительства объектов инженерной инфраструктуры;

9) продажа инвестору (инвесторам) прав собственности или аренды на вновь  
сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц, регистрация  
указанных прав. Исключительное право на приобретение сформированных земельных участков в собственность или в аренду имеет арендатор земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

10) подготовка проектной документации на строительство жилых и иных объектов на вновь сформированных земельных участках, согласование, проведение экспертизы и утверждение проектной документации, получение разрешения на строительство;

11) осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, приемка построенных объектов в эксплуатацию;

12) учет и регистрация прав собственности инвесторов на построенные объекты.

14. Результатами подготовительных работ по формированию земельного участка являются:

1. проект границ земельного участка;
2. документы о межевании земельного участка;
3. технические условия на подключение объекта предстоящего строительства  
   к сетям инженерно-технического обеспечения;
4. градостроительный план земельного участка.

15. Физическим и юридическим лицам, на средства которых были проведены  
подготовительные работы по формированию земельного участка, но которые не  
участвовали в торгах, затраты на подготовительные работы возвращаются в течение  
трех дней после даты оформления протокола приема заявок.

Физическим и юридическим лицам, на средства которых были проведены подготовительные работы по формированию земельного участка и которые участвовали в торгах, но которые не стали победителями торгов, затраты на подготовительные работы оплачиваются в течение трех дней после оформления протокола о результатах торгов.

Затраты на подготовительные работы победителя торгов засчитываются в оплату приобретаемого в собственность земельного участка или в счет арендной платы.

**Статья 16. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков**

Настоящая статья определяет порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также порядок предоставления администрацией Маромицкого сельского поселения сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам на правах собственности или аренды.

Варианты процедур формирования земельных участков изложены в Приложении 2 в виде алгоритмов градостроительной подготовки земельных участков в различных условиях формирования.

**Статья 16.1 Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости для предоставления физическим и юридическим лицам**

1.Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель осуществляется для незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, а также для незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий в границах существующей застройки.

2.Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию как объектов недвижимости.

3.Работы по формированию земельного участка проводятся в следующем составе и  
последовательности:

1) подготовительные работы по формированию земельного участка:

а)подготовка проекта территориального землеустройства в виде проекта границ земельного участка;

б)установление границ земельного участка на местности;

в)определение разрешенного использования земельного участка с оформлением  
градостроительного плана земельного участка;

г)определение технических условий подключения объектов предстоящего  
строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

2) принятие решения о проведении торгов по продаже сформированного земельного участка или права его аренды;

3) публикация сообщения о проведении торгов.

**16.2 Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и не разделенные на земельные участки территорий в границах существующей застройки**

1. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства может осуществляться по инициативе заявителей и по инициативе органов местного самоуправления Маромицкого сельского поселения.

2. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Маромицкого сельского поселения с соответствующей заявкой.

В прилагаемых к заявке материалах:

-   указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в виде схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка(ов));

-   указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить установленными правилами землепользования и застройки градостроительными регламентами, применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;

-   содержится ходатайство о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение проекта градостроительного плана(ов) земельного участка(ов), разработку которого в составе документации по планировке территории готов обеспечить заявитель.

3. Комиссия по землепользованию и застройке Маромицкого сельского поселения регистрирует заявку в день ее поступления и в течение семи рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка (с указанием причин отрицательного заключения).

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка заключение должно содержать:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки:  
проекта межевания - в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки - в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет:

подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски не достижения результата - получение свободного от прав третьих лиц, подготовленного и сформированного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

Положительное заключение является основанием принятия решения администрацией Маромицкого сельского поселения решения о подготовке документации по планировке территории, в котором:

-   содержится требование о подготовке исходной информации (при необходимости) и условиях ее подготовки;

-   устанавливаются способ действий по планировке территории и сроки подготовки документации по планировке территории;

-   устанавливаются обязательства администрации утвердить документацию по планировке территории в порядке и сроки, установленные настоящими Правилами;

-   содержится обязательство о возмещении победителем аукциона затрат лицу (заявителю), с которым заключен договор о подготовке документации по планировке территории (если он не станет участником или победителем аукциона), затрат на подготовку такой документации, землеустроительные работы по установлению границ земельного участка на местности и получения кадастрового плана земельного участка, а также сроки выплаты средств по возмещению затрат.

4. При отсутствии исходной информации в администрации Маромицкого сельского поселения заявитель может обеспечить подготовку исходной информации путем:

-   самостоятельных действий, если законодательством не определено иное,

-   заключения с администрацией Маромицкого сельского поселения договора об оказании услуг по подготовке исходной информации.

5. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет уполномоченный орган, состав, стоимость и предельные сроки работ, проводимых в соответствии с этим договором,   определяются администрацией  Маромицкого сельского поселения.

Исходная информация содержит:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1000 или  ином масштабе, определенном уполномоченным органом;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае, когда, подрядчиком работ по оказанию информационных услуг является уполномоченный орган, то необходимая информация может запрашиваться от организаций на основании соглашений между органами местного самоуправления сельского поселения и соответствующими органами, организациями об обмене информационными ресурсами, если иное не установлено законодательством в части регулярного и безвозмездного обмена информационными ресурсами.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору.

6.  Заявитель, самостоятельно обеспечивший подготовку исходной информации, на основании принятого администрацией решения о подготовке документации по планировке территории имеет право заключить договор о выполнении документации по планировке территории и подготовке проекта градостроительного плана(ов) земельного участка, разрабатываемого в составе проекта межевания.

7. По завершении подготовки документации по планировке территории Комиссия Маромицкого сельского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории и градостроительного плана(ов) земельного участка на соблюдение требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и на соблюдение прав и интересов смежных землепользователей.

В случае, если в составе документации по планировке территории осуществлялась подготовка проекта планировки или проекта планировки с проектом межевания в его составе, администрацией Маромицкого сельского поселения организуются публичные слушания в порядке, установленном настоящими Правилами.

В случае если документация по планировке территории разрабатывалась в виде проекта межевания, не позднее семи рабочих дней после проверки документации по планировке территории уполномоченный орган направляет заключение главе администрации Маромицкого сельского поселения.

К заключению прилагается общая стоимость затрат (подлежащая возмещению) на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка(ов), документы, подтверждающие выполнение таких работ.

8.  Глава администрации Маромицкого сельского поселения в течение семи дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного   плана   земельного   участка,   (градостроительных   планов   земельных  участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации, оно должно содержать:

1)предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана (ов) земельного участка проведение землеустроительных работ, обеспечение государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

2)требование к уполномоченному органу о представлении на утверждение сметы затрат на градостроительную подготовку и формирование земельного участка(ов), землеустроительные работы, получение кадастрового плана земельного участка (ов) и документов, подтверждающих выполнение данных работ;

3) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка (ов) посредством аукциона - в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов. В таком решении указывается также орган, уполномоченный на проведение торгов, сроки подготовки документов для проведения торгов, дата проведения торгов;

Администрация Маромицкого сельского поселения в течение трех дней со дня принятия решения предоставляет заявителю доверенность на совершение действий, указанных в подпункте 1 пункта 8 настоящей статьи от имени органа местного самоуправления.

9.   Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

10.   В случаях, когда градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства осуществляется по инициативе органов местного самоуправления Маромицкого сельского поселения, Комиссия Маромицкого сельского поселения организует, работы по формированию земельных участков в рамках осуществляемых на основе утвержденного главой Маромицкого сельского поселения плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

Указанные работы оплачиваются из средств бюджета Маромицкого сельского поселения и выполняются физическими, юридическими лицами по договорам с администрацией Маромицкого сельского поселения на основе муниципального заказа, проводимого уполномоченным органом в соответствии с законодательством.

**16.3 Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территорий для их комплексного освоения в целях жилищного строительства**

1.   Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и строительства может осуществляться по инициативе заявителей, администрации Маромицкого сельского поселения.

2.    Физические и юридические лица, заинтересованные в получении прав на  
осуществление действий по градостроительной подготовке земельных участков на  
незастроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель, их  
разделении, обустройстве территории путем строительства инженерной инфраструктуры, включая внеплощадочные сети, в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующую заявку в администрацию Маромицкого сельского поселения.

В приложении к заявке указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

-расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, правилам землепользования и застройки и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. Администрация Маромицкого сельского поселения регистрирует заявку в день ее поступления и передает её на рассмотрение Комиссии Маромицкого сельского поселения. Комиссия в течение пятнадцати дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя правилам землепользования и застройки, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1)отклонить заявку - по причине ее несоответствия правилам землепользования и застройки, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2)поддержать инициативу заявителя путем подписания соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией Маромицкого сельского поселения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения аукциона по предоставлению подготовленного и сформированного земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4.   Процедура градостроительной подготовки земельных участков землеустроительных работ осуществляется в соответствии с требованиями статьи 17.1 настоящих Правил.

5.   Администрация Маромицкого сельского поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) правил землепользования и застройки вправе:

1)самостоятельно подготавливать соответствующие документы:

-документацию по планировке, включающую чертежи планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов) и одновременно границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукциона по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

-комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для проведения указанного аукциона;

2)обеспечивать подготовку комплекта материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3)устанавливать форму торгов для строительства объектов капитального строительства, за исключением жилищного строительства.

**16.4. Общие положения по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц, для осуществления реконструкции - развитие застроенной территории**

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

2.В отношении застроенной территории, по реконструкции которой администрацией Маромицкого сельского поселения принято решение о развитии застроенной территории, процедура   градостроительной   подготовки   земельных   участков   и   предоставления  для строительства  объектов   капитального   строительства  осуществляется   в  соответствии   со статьями 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Указанное право возникает при наличии Правил землепользования и застройки, определяющих возможность изменения землепользования и застройки на соответствующих территориях.

**16.5. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков под строительство многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки**

1. Выделение путем градостроительной подготовки земельных участков под строительство  
многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, может осуществляться по инициативе заявителей, администрации Маромицкого сельского поселения.

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков под строительство многоквартирных домов осуществляются по инициативе:

-заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства;

-администрации Маромицкого сельского поселения, которые обеспечивают подготовку (выделение) свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства;

-собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий;

-администрации Маромицкого сельского поселения, которая в соответствии с планом мероприятий, утвержденным главой Маромицкого сельского поселения, обеспечивает выделение и предоставление собственникам помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий.

3.   Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в общую долевую  
собственность земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, обеспечивают подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания для утверждения главой Маромицкого сельского поселения.

4.  Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается в составе проекта межевания в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме самостоятельно (если иное не определено законодательством) по договору с физическими, юридическими лицами, с Комиссией Маромицкого сельского поселения (если иное не определено законодательством).

5.  При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны соблюдаться требования градостроительного законодательства путем:

-учета характера фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

-соблюдения минимальных (максимальных) размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

-обеспечения проходов, проездов, условий противопожарной безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

-обеспечения прав третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

6. В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности, которые в установленном порядке могут быть предоставлены физическим, юридическим лицам для строительства.

7.   Администрация Маромицкого сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

-программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой Маромицкого сельского поселения;

-решения главы Маромицкого сельского поселения, принятого на основании Комиссии по землепользованию и застройке, применительно к соответствующей застроенной территории, предлагаемой для межевания.

Комиссия обеспечивает реализацию инициатив администрации Маромицкого сельского поселения в части межевания застроенных территорий путем:

-самостоятельных действий по подготовке проектов межевания;

-заключения договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

**Статья 17. Особенности предоставления земельных участков для строительства**

До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности на территории Маромицкого сельского поселения, осуществляется администрацией Маромицкого сельского поселения, если законодательством не предусмотрено иное.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

1. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса РФ, в постоянное (бессрочное) пользование.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) проведение работ по формированию земельного участка;

3) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 Земельного кодекса;

4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного кодекса.

2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса РФ.

Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно- технического обеспечения;

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 Земельного кодекса;

3) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

4) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

3. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 2 настоящей статьи.

4.  При поступлении заявления в администрацию Маромицкого сельского поселения от гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства, предоставление такого земельного участка осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта, за исключением случаев, установленных законодательством.

При отсутствии документации по планировке территории границы земельного участка и его разрешенное использование должны быть установлены путем разработки документации по планировке территории за счет средств гражданина или юридического лица на основании договора о подготовке документации с последующим утверждением или изменением.

В случае, если границы земельного участка и его разрешенное использование были установлены в соответствии с документацией по планировке территории   и за счет средств гражданина или юридического лица, существенным условием договора купли-продажи или аренды земельного участка, заключаемого с победителем торгов (конкурса, аукциона) является обязанность победителя возместить лицу, с которым был заключен договор о подготовке документации по планировке территории. Размер затрат, а также сроки выплаты средств на возмещение должны быть указаны в извещении о проведении торгов (конкурса, аукциона). Заявленный размер затрат должен соответствовать N 135-ФЗ «О защите конкуренции» от 26.07.2006г.

5.Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.1, 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

6.Предоставление земельных участков под комплексное освоение в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии со статьями 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Статья 18. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством**

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной  
собственности, могут быть переданы администрацией Маромицкого сельского поселения физическим и юридическим лицам для целей, не связанных со строительством, на правах собственности или аренды, если они свободны от прав третьих лиц и для них установлены:

1)границы,

2)разрешенное использование.

Целями, не связанными со строительством, могут быть огородничество, сенокошение, выпас скота и другие виды использования земельных участков, которые осуществляются без возведения и эксплуатации зданий и сооружений.

2. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в следующем порядке:

1) определение земельных участков, которые могут быть проданы или переданы в аренду;

2) публикация сообщения о предоставлении земельных участков;

1. прием заявлений физических и юридических лиц о предоставлении земельных участков;
2. подготовка проекта границ земельных участков;
3. принятие решения о предоставлении земельных участков;
4. установление границ земельных участков на местности;
5. государственный кадастровый учет земельных участков;

8) заключение договора купли-продажи или аренды земельного участка и  
государственная регистрация договора.

3. Комиссия по землепользованию и застройке, реализуя инициативу органов местного самоуправления или физических и юридических лиц, готовит рекомендации главе администрации Маромицкого сельского поселения по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для целей, не связанных со строительством, на основании документов государственного земельного кадастра и части II настоящих Правил.

Рекомендации рассматриваются главой администрации Маромицкого сельского поселения, после чего они могут стать основанием для принятия решения о возможности предоставления физическим и юридическим лицам предложенных земельных участков и приема их заявлений.

4. Комиссия по землепользованию и застройке на основании решения главы администрации Маромицкого сельского поселения обеспечивает подготовку и опубликование в средствах массовой информации сообщения о приеме заявлений физических и юридических лиц о предоставлении земельных участков.

Сообщение должно содержать следующую информацию:

1)местоположение (адрес) и площадь массива земельных участков (земельного  
участка);

2)вид (виды) разрешенного использования массива земельных участков  
(земельного участка);

3)предельные (максимальные и минимальные) размеры отдельных земельных участков, размещенных в массиве;

4)сведения об экологическом состоянии земельных участков (земельного участка);

5)вид предоставляемого права на земельные участки;

6)цена или размер платы за аренду единицы площади земельного участка;

7)дата, время и порядок ознакомления с земельными участками на местности;

8)форма заявления;

9)дата, время и место приема заявлений;

10)критерии предоставления земельных участков;

11)порядок рассмотрения заявлений и принятие решения о предоставлении земельных участков;

12)наименование органа местного самоуправления, принявшего решение о  
приеме заявлений о предоставлении земельных участков, реквизиты данного решения;

13)адрес и телефон Комиссии по землепользованию и застройке, к которому следует обращаться за получением интересующей информации.

5. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении  
земельных участков в собственность или в аренду, подают заявления в администрацию Маромицкого сельского поселения в соответствии с порядком, представленным в сообщении о предоставлении земельных участков:

В заявлении должны быть указаны:

1)вид использования земельного участка,

2)предполагаемое местоположение и размеры участка,

3)испрашиваемое право на землю.

Физические и юридические лица представляют заявление лично или через своего представителя, юридические лица - через уполномоченного представителя. При подаче

заявления физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявления представителем заявителя предъявляется доверенность на это лицо.

Заявление составляется в двух экземплярах, один из которых остается в администрации Маромицкого сельского поселения, другой - у заявителя.

Заявление регистрируется Комиссией в журнале приема заявлений с присвоением каждому заявлению номера и с указанием даты и времени подачи заявления. На каждом экземпляре заявления Комиссией делается отметка о приеме заявления с указанием номера, даты и времени подачи заявления.

Физическому или юридическому лицу может быть отказано в приеме заявления в следующих случаях:

1)заявление подано по истечении срока приема заявлений, указанного в сообщении;

2)заявление подано лицом, не уполномоченным действовать от имени заявителя.

Отметка об отказе в приеме заявления с указанием причины отказа делается на каждом экземпляре заявления лицом, осуществляющим прием заявлений.

Физическое или юридическое лицо имеет право отозвать принятое администрацией Маромицкого сельского поселения заявление до окончания срока приема заявлений, уведомив об этом в письменной форме администрацию Маромицкого сельского поселения.

6. Рассмотрение принятых заявлений осуществляется в двухдневный срок со дня окончания приема заявлений Комиссией.

Критерии предоставления земельных участков определяются администрацией Маромицкого сельского поселения. Критериями предоставления земельных участков могут являться:

1)соответствие местоположения и размеров испрашиваемого в заявлении земельного участка местоположению и предельным размерам, определенным в сообщении администрации Маромицкого сельского поселения;

2)соответствие указанного в заявлении вида использования земельного участка видам разрешенного использования, указанным в сообщении Маромицкого сельского поселения;

3)соответствие испрашиваемого в заявлении права на земельный участок виду права, определенному в сообщении администрации Маромицкого сельского поселения;

4)предельное количество заявлений исходя из площади массива земельных участков, подлежащих предоставлению физическим и юридическим лицам, и предельных размеров отдельного земельного участка;

5)очередность подачи заявлений физическими и юридическими лицами.

7.Результаты рассмотрения принятых заявлений оформляются протоколом, который подписывается Комиссией и утверждается главой администрации Маромицкого сельского поселения.

В протоколе указываются:

1)местоположение (адрес) массива земельных участков (земельного участка);

2)вид (виды) разрешенного использования земельных участков;

3)предельные (максимальные и минимальные) размеры отдельных земельных участков, размещенных в массиве;

4)сведения об экологическом состоянии земельных участков (земельного  
участка);

5)вид предоставляемого права на земельные участки;

6)цена или размер платы за аренду единицы площади земельного участка;

7)перечень физических и юридических лиц, у которых удовлетворены заявления о предоставлении земельных участков, с указанием фамилии, имени и отчества или названия заявителя; номера, даты и времени подачи заявления;

8)перечень физических и юридических лиц, у которых не удовлетворены заявления о предоставлении земельных участков, с указанием фамилии, имени и отчества или названия заявителя; номера, даты и времени подачи заявки; причины не предоставления земельного участка.

8. Администрация Маромицкого сельского поселения с привлечением лицензированной землеустроительной организации на основании оформленного протокола рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков в месячный срок после утверждения протокола обеспечивает разработку и утверждение проекта границ земельных участков.

Утверждение проекта границ земельных участков осуществляется главой администрации Маромицкого сельского поселения.

9. Глава администрации Маромицкого сельского поселения в соответствии с утвержденным протоколом рассмотрения заявок в двухнедельный срок после утверждения проекта границ земельных участков издает распоряжение о предоставлении физическим и юридическим лицам земельных участков в собственность или в аренду.

10. Администрация Маромицкого сельского поселения с привлечением лицензированной землеустроительной организации на основании проекта границ земельных участков обеспечивает выполнение межевания земельных участков, устанавливающего их границы на местности.

11. При установлении границ земельных участков на местности оформляются  
документы о межевании земельных участков, состав и содержание которых определены  
«Требованиями к оформлению документов о межевании, представляемых для  
постановки земельных участков на государственный кадастровый учет»,  
утвержденными приказом Росземкадастра от 2.10.2002 № П/327.

Документы о межевании удостоверяются в установленном порядке.

12. Земельные участки с установленными на местности границами проходят  
государственный кадастровый учет в порядке, установленном федеральным законом «О  
государственном земельном кадастре» от 2.01.2000 № 28-ФЗ. Для проведения  
государственного кадастрового управление муниципального имущества и земельных ресурсов администрации Маромицкого сельского поселения комплектует и представляет в Земельную кадастровую палату по Кировской области заявку, документы, устанавливающие право на земельные участки, и документы о межевании земельных участков. Государственный кадастровый учет проводится Земельной кадастровой палатой по Кировской области в течение месяца со дня подачи заявки о его проведении.

В результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков управлению муниципального имущества и земельных ресурсов администрации Маромицкого сельского поселения выдаются удостоверенные в установленном порядке кадастровые планы земельных участков.

13. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается  
администрацией Маромицкого сельского поселения с физическим или юридическим лицом в недельный срок после государственного кадастрового учета земельного участка.

14. Физическое или юридическое лицо, заключившее с администрацией городского округа договор купли-продажи или аренды земельного участка, вступает в права собственника или арендатора земельного участка с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Кировской области.

15. Решение главы администрации Маромицкого сельского поселения об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд.

**Статья 19. Основания и условия изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством о градостроительной деятельности и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Маромицкого сельского поселения.

2.Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд, является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории - проекты планировки с проектами межевания в их составе, решения администрации Маромицкого сельского поселения о развитии застроенной территории.

3.Объекты муниципального значения, размещение которых может служить причиной изъятия земельных участков (в том числе путем выкупа), установлены подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

Основания считаются правомочными при условии доказанной невозможности реализации государственных и муниципальных нужд не иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей, иных обстоятельствах, установленных законодательством.

4.   Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости,  
расположенных на таких участках может быть принято после утверждения соответствующих проектов планировки территории и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них, расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия, письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

**Статья 20. Установление ограничений прав на землю**

1. Администрация Маромицкого сельского поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим, юридическим лицам, товариществам собственников многоквартирных жилых домов ограничения на использование земельных участков и объектов недвижимости, связанные с обеспечением общественных нужд - публичные сервитуты. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

В соответствии со ст. 23 Земельного кодекса РФ публичные сервитуты могут устанавливаться для прохода или проезда через земельный участок; использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; проведения дренажных работ на земельном участке; забора воды и водопоя; прогона скота через земельный участок; сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда; использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке; временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; свободного доступа к прибрежной полосе.

2.В случаях временного занятия части земельного участка, связанного с проведением инженерных изысканий, прокладкой коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, тепло-,газо-,водоснабжения, канализации), т.е. когда ограничения прав на землю связаны с началом и завершением застройки, администрация Маромицкого сельского поселения принимает решение о наложении ограничения на использование части земельного участка под объектом капитального строительства, в котором устанавливает сроки использования части земельного участка, требования по восстановлению нарушенного благоустройства в связи с проведением земляных работ, иные требования, касающиеся соблюдения интересов правообладателей земельного участка и объекта капитального строительства.

3.Границы зон действия публичных сервитутов и (или) ограничений прав на землю, указываются на градостроительном плане земельного участка.

4.Порядок установления публичных сервитутов и ограничений прав на земельные участки определяется законодательством.

**Статья  21.     Архитектурно-строительное     проектирование,     строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства**

Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства лицами, имеющими на них права собственности, аренды, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования.

Положения настоящей главы не распространяются на объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, а также памятники природы. Строительные изменения указанных объектов регламентируются в индивидуальном порядке в соответствии с законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры и законодательством об охране окружающей природной среды.

**Статья 21.1. Разработка и согласование проектной документации**

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, обладающими лицензиями на выполнение проектных работ для строительства зданий и сооружений.

4. Проектная документация на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов может разрабатываться по договорам подряда, заключаемым с подрядчиками застройщиками или заказчиками, имеющими лицензию на выполнение функций заказчика.

5. Подготовка проектной документации для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов осуществляются в соответствии с требованиями технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическими и экологическими требованиями, требованиями государственной охраны объектов культурного наследия, требованиями пожарной и промышленной безопасности, на основании следующих исходных документов:

1) задание застройщика или заказчика на проектирование (при подготовке проектной документации на основании договора подряда);

2) результаты инженерных изысканий;

3) градостроительный план земельного участка,

4) технические условия на подключение проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

6. Задание на проектирование может выполняться застройщиком или заказчиком с участием подрядчика. Заданием на проектирование определяется назначение объекта, вид строительства или ремонта, стадия проектирования, основные технические и экономические показатели объекта капитального строительства, которые должны быть достигнуты проектными решениями (мощность, производительность, производственная программа, вместимость, пропускная способность, типы квартир, число квартир, иные показатели), другие характеристики и требования.

7.Инженерные изыскания, необходимые для разработки проектной документации, осуществляются физическими или юридическими лицами, обладающими лицензиями на выполнение соответствующих видов инженерных изысканий для строительства зданий и сооружений.

8.Градостроительный план земельного участка разрабатывается, удостоверяется и утверждается в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 13, 14,15 настоящих Правил.

9.Технические условия на подключение проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения подготавливаются и предоставляются без взимания платы в течение четырнадцати дней соответствующими организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей, по запросам администрации Маромицкого сельского поселения или правообладателя земельного участка. Технические условия должны предусматривать максимальную нагрузку, сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливается не менее чем на два года. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах максимальной нагрузки, указанной в предоставленных ему технических условиях.

10.Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

11.Администрация Маромицкого сельского поселения должна предоставлять заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка без проведения торгов..

12.Проектная документация должна представлять собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической форме и определяющую архитектурные, технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

13.В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

* + - 1. пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий и техническими условиями;
      2. схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
      3. архитектурные решения;
      4. конструктивные и объемно-планировочные решения;
      5. сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
      6. проект организации строительства объектов капитального строительства;
      7. проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);
      8. перечень мероприятий по охране окружающей среды;
      9. перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
      10. перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
      11. иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

14. Разработанная проектная документация объекта капитального строительства подлежит согласованию в соответствии с нормативными правовыми актами, определяющими перечень согласующих органов, и техническими нормативными документами, определяющими предметы и сроки согласования в зависимости от типа проектируемого объекта.

Комиссия выполняет рассмотрение и согласование схемы планировочной организации земельного участка и архитектурных решений чертежей фасадов зданий в цвете.

Проектную документацию согласовывают орган государственного пожарного надзора, орган государственного санитарно-эпидемиологического надзора, иные органы в соответствии с нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами.

Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, проверяют проектную документацию на соответствие техническим условиям подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В согласовании проектной документации принимает участие районная служба Управления охраны окружающей среды по Кировской области в случаях, когда земельный участок проектируемого строительства расположен в пределах зон с особыми условиями использования территорий, выделенных на:

1) карте водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов, зон санитарной охраны источников водоснабжения п.Маромица,

2) карте санитарно-защитных зон предприятий и объектов п.Маромица

Предметом согласования проектной документации в этих случаях является ее соответствие положениям статьи 35 настоящих Правил.

Согласующие органы предоставляют застройщику письменные заключения о согласовании или об отказе в согласовании с указанием причин отказа не позднее чем через четырнадцать дней со дня получения запроса на согласование. Отсутствие заключений в указанный срок рассматривается как факт согласования проектной документации. Основанием для отказа в согласовании может быть только несоответствие проектной документации предмету согласования, установленному настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами. При наличии таких несоответствий проектная документация должна быть доработана.

Согласованная проектная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса в порядке, установленном нормативными правовыми актами и техническими нормативными документами.

После получения положительного заключения государственной экспертизы проектная документация подлежит утверждению застройщиком в установленном порядке.

**Статья 21.2. Выдача разрешения на строительство**

1.Разрешение на строительство является документом, подтверждающим соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающим застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. Разрешение на строительство требуется для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также их капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

3. Разрешение на строительство выдается администрацией Маромицкого сельского поселения.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик после утверждения проектной документации направляет главе администрации Маромицкого сельского поселения заявление о выдаче разрешения на строительство и прилагает к заявлению следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса);

1. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 6 настоящих Правил);
2. согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет главе администрации Маромицкого сельского поселения заявление о выдаче разрешения на строительство и прилагает к заявлению следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. Администрация Маромицкого сельского поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Администрация Маромицкого сельского поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Администрация Маромицкого сельского поселения может отказать в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

9. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

10. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

3) строительства на земельном участке зданий и сооружений, отнесенных градостроительным регламентом к вспомогательным видам использования;

4) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом (в том числе изменения, осуществляемые при текущем ремонте помещений, зданий и сооружений, а также при капитальном ремонте зданий и сооружений).

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать администрации Маромицкого сельского поселения один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

14.Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией Маромицкого сельского поселения по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

**Статья 21.3. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

1.Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые являются:

1) застройщиками;

2) подрядчиками, действующими на основании договоров подряда на строительно-монтажные работы.

2.В случаях и порядке, определенных законами, иными нормативными правовыми актами, строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами только при наличии разрешений на выполнение соответствующих видов строительно-монтажных работ.

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства подрядчиком застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать подрядчику материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае если в соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в отдел государственного строительного надзора Департамента строительства и архитектуры Кировской области извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

5. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора подряда подрядчик обязан осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального строительства на основании договора подряда), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований охраны труда, сохранности объектов культурного наследия. Подрядчик также обязан обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6.Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений.

7.Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение при модернизации жилых зданий осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными в главе 3 Жилищного кодекса Российской Федерации, и требованиями градостроительного регламента.

8. Переустройство и перепланировка жилого помещения осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными в главе 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Статья 22. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил**

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

2.В случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства (кроме жилищного строительства), решение о предоставлении земельного участка в аренду или собственность осуществляется на основании решения администрации Маромицкого сельского поселения о предварительном согласовании места размещения объекта.

3.Архитектурно-планировочные задания, выданные до введения в действие настоящих Правил являются действительными и при необходимости могут продлеваться Комиссией Маромицкого сельского поселения, в этом случае получения разрешения на строительство подготовка градостроительного плана земельного участка не требуется.

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

5.Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда они:

1)имеют вид или виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных настоящими Правилами;

2)имеют вид или виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных настоящими Правилами, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов, а также расположены в пределах красных линий, установленных утвержденными проектами планировке территорий для расширения существующих и прокладки новых улиц и проездов;

3)имеют размеры и параметры меньше (минимальная площадь земельных участков, отступы построек от красных линий, границ участка, соседних построек) или больше (высота и этажность построек, коэффициент использования территории земельного участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

6.Решением главы администрации Маромицкого сельского поселения может быть придан статус несоответствия предприятиям и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижает стоимость этих объектов, а также создает угрозу здоровью и жизни людей.

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

**Статья 23.   Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в пункте 5 статьи 22 Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в Правила, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пункте 3 настоящей статьи Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности -экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

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

В санитарно-защитных зонах в границах существующих жилых территориальных зон предусматривается размещение объектов, поименованных в условно разрешенных видах использования для таких зон, при условии проведения публичных слушаний в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

Администрация Маромицкого сельского поселения принимает решение, обязывающее предприятие провести в установленном порядке мероприятия по сокращению размера санитарно-защитной зоны от предприятия или объекта с целью снижения уровня воздействия предприятия, объекта на среду обитания человека.

4.Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. Несоответствующие объекты, расположенные в границах улиц, проездов и площадей, определенных красными линиями, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления Маромицкого сельского поселения в порядке, установленном законодательством, и в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

**Статья 24. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования и документации по планировке территории**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденные документы территориального планирования и документация по планировке территорий  
Маромицкого сельского поселения применяются в части, не противоречащей Правилам.

2. Администрация Маромицкого сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принимать решения:

1)о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), путем внесения в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

2)о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории).

Указанная документация может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

**Статья 25. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, при условии обязательного соблюдения технических регламентов, градостроительных норм, санитарных нор м и правил.

Случаи изменения видов разрешенного использования недвижимости:

1). Один вид разрешенного использования земельного участка на другой изменяется без осуществления строительства ( например, в зоне сельскохозяйственного использования пахотное использование заменяется на огородное использование) , либо со строительством, но не требующим получения разрешения на строительство ( например, изменение огородного хозяйства на строительство дачного дома) .

2). Один вид разрешенного использования земельного участка на другой изменяется для целей строительства объекта, для которого требуется получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;

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

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

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

При изменении вида разрешенного использования по 1 случаю, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования земельного участка, с указанием случая, в орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации Опаринского муниципального района. Орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации Опаринского муниципального района уведомляет орган, уполномоченный в области земельно-имущественных отношений администрации Опаринского муниципального района, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка. К данному уведомлению прикладывается копия уведомления от заявителя.

При изменении вида разрешенного использования по 2 и 3 случаю, когда требуется получение разрешения на строительство, собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства получает такое разрешение в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ. Заявитель направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации Опаринского муниципального района. В таком заявлении должно быть указано наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией. При этом если земельный участок был предоставлен для одного вида разрешенного использования, а разрешение на строительство выдано на строительство объекта по другому виду разрешенного использования, то орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации Опаринского муниципального района, в пятидневный срок с даты выдачи разрешения на строительство, уведомляет орган, уполномоченный в области земельно-имущественных отношений администрации Опаринского муниципального района, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства ( с указанием адреса земельного участка либо объекта).

При изменении вида разрешенного использования по 4 и 5 случаю собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка и объекта капитального строительства (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства) направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использовании земельного участка и объекта капитального строительства, с указанием случая, в орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации Опаринского муниципального района. К уведомлению прикладывается градостроительный план земельного участка, а так же заключение проектной организации, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации:

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

Заключение должно содержать вывод о необходимости подготовки разделов проектной документации в случае, если перепрофилирование (преобразование) объекта осуществляется с проведением капитального ремонта.

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

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

К уведомлению также прикладываются разделы проектной документации, в случае если в заключении проектной организации был сделан вывод о необходимости подготовки проектной документации проведения капитального ремонта объекта капитального строительства.

Орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации Опаринского муниципального района в течение десяти дней с даты поступления документов подготавливает правообладателю земельного участка и объекта капитального строительства сообщение о возможности реализации его намерений или невозможности их реализации в случае, если изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства повлечет нарушение требований обеспечения безопасности, технических регламентов, градостроительных, санитарных норм и правил. Данное сообщение является документом, подтверждающим возможность (невозможность) осуществления намерений правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства с соблюдением требований перечисленных выше регламентов, норм и правил.

При наличии возможности реализации намерений правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства, орган, осуществляющий полномочия в области градостроительной деятельности администрации Опаринского муниципального района, уведомляет орган, уполномоченный в области земельно-имущественных отношений администрации Опаринского муниципального района, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и ФБУ «Кадастровая палата» по Кировской области о предстоящем изменении вида разрешено использования земельного участка, объекта капитального строительства ( с указанием адреса). К уведомлению прикладывается копия сообщения органа осуществляющего полномочия в области градостроительной деятельности администрации Опаринского муниципального района.

В случае, если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, изменение вида разрешенного использования осуществляется путем проведения процедуры публичных слушаний (специальное согласование) в соответствии со т. 10. Правил»

**Статья 26. Внесение изменений в Правила**

1. Приведение текста и карт Правил в соответствие с правовыми актами, осуществляется органом местного самоуправления по процедуре установленной статьями 28, 31-33 Градостроительного кодекса РФ, с обязательным проведением публичных слушаний. Внесение изменений в Правила без проведения публичных слушаний осуществляется в случаях, установленных федеральным законодательством.

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

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

1)необходимость учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Кировской области, местных нормативных правовых актах.

2)несоответствие настоящих Правил генеральному плану Маромицкого сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района;

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

2.  Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию:

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

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

3)администрацией Маромицкого сельского поселения в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4)администрацией Маромицкого сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Маромицкого сельского поселения;

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

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

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

5. Комиссия Маромицкого сельского поселения в пятидневный срок с даты принятия решения о подготовке проекта изменения Правил обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Сообщение о принятии такого решения может размещаться на официальном сайте Маромицкого сельского поселения или Опаринского района в сети "Интернет" (при наличии сайта).

6. Комиссия Маромицкого сельского поселения в десятидневный срок осуществляет проверку проекта изменения Правил на соответствие требованиям технических регламентов, схеме территориального планирования Кировской области и направляет проект изменения Правил главе администрации Маромицкого сельского поселения или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 6 настоящей статьи, или на доработку.

7.Глава администрации Маромицкого сельского поселения при получении проекта изменения Правил от Комиссии Маромицкого сельского поселенияпринимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

 8.Процедура проведения публичных слушаний приведена в статье 12 настоящих Правил.

9. По итогам слушаний Комиссия осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое вывешивается на специальном стенде в здании администрации Маромицкого сельского поселения.

10.Не позднее чем через десять дней со дня окончания публичных слушаний Комиссия представляет главе администрации Маромицкого сельского поселения проект изменения Правил, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава администрации Маромицкого сельского поселения в течение семи дней после представления ему проекта изменения Правил, протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган сельского поселения или о направлении его доработку с указанием даты повторного представления.

11.Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

(В редакции решения Маромицкой сельской Думы от 27.03.2020 №44/02)

12.В случае, если внесение изменения в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации Маромицкого сельского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложению о внесении изменения в Правила.

13.Изменение Правил утверждается Комиссией. Обязательными приложениями к проекту изменения Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14.Маромицкая сельская Дума по результатам рассмотрения проекта изменения Правил и обязательных приложений к нему может утвердить изменение Правил или направить проект изменения Правил главе администрации Маромицкого сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

17. Изменение Правил подлежит опубликованию в порядке, установленном для  
официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте Маромицкого сельского поселения или Опаринского района в сети «Интернет» (при наличии ).

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменения Правил в судебном порядке.

**Статья 27. Ответственность за нарушение Правил**

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

**ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Карты градостроительного зонирования разработаны на основе анализа планировочной организации и функционального зонирования территории поселка Маромица Маромицкого сельского поселения с учетом наличия конкретных объектов капитального строительства и ограничений, установленных Земельным Кодексом Российской Федерации, Водным Кодексом Российской Федерации, иными санитарно-экологическими и градостроительными нормативами Российской Федерации.

Карты градостроительного зонирования для удобства восприятия информации представлены тремя отдельными картами, разработанными на основе интегрированных данных:

- «Карта градостроительного зонирования территории Маромицкого сельского поселения опаринского района Кировской области»;

- «Фрагмент карты градостроительного зонирования территории Маромицкого сельского поселения опаринского района Кировской области»;

- «Карта зон с особыми условиями использования территории Маромицкого сельского поселения Опаринского района Кировской области».

На карте отображена вся территория муниципального образования Маромицкое сельское поселение Опаринского района Кировской области.

На картах с особыми условиями использования показаны границы водоохранных зон, прибрежных защитных полос, границы СЗЗ кладбища, охранной зоны ЛЭП, санитарного разрыва от железной дороги.

На карте градостроительного зонирования с помощью условных обозначений схематично отображены территориальные зоны, особенности которых определены градостроительными регламентами. Кодовые обозначения территориальных зон определяют вид территориальной зоны и принадлежность к тому или иному планировочному элементу поселения. Границы территориальных зон установлены по красным линиям, границам земельных участков, иным обоснованным границам. Виды и составы территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей данного поселка. Условные обозначения и классификатор территориальных зон карты градостроительного зонирования приведены ниже.

**Часть III. Градостроительные регламенты**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные [пунктом 4 статьи 36](consultantplus://offline/ref=C7FAF2408958FED2709FC5D8B35B13E8E1F40145ACE929A5F4827EE99B5E8A6ED4BFBA21FDA83736v8c5G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. На картах Правил землепользования и застройки Маромицкого сельского поселения отображены следующие границы:

территориальных зон;

зон с особыми условиями использования территорий, а именно:

границы водоохранных зон, прибрежных защитных полос, границы СЗЗ кладбища, охранной зоны ЛЭП, санитарного разрыва от железной дороги.

Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам «Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Маромицкого сельского поселения» настоящих Правил;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне действия данных ограничений;

- ограничениям по условиям сохранения особо охраняемых природных территорий - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен на территории действия данных ограничений;

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

- иным ограничениям по использованию объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

6. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

7. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах одного с таким объектом недвижимости земельного участка, являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов, других элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются всегда условно разрешенными объектами при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности и при наличии проведения публичных слушаний согласно главы 4 настоящих Правил.

**Перечень территориальных зон**

|  |  |
| --- | --- |
| Условные обозначения  территориальных зон | Наименование территориальных зон |
| ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ | |
| ЖИЛЫЕ ЗОНЫ | |
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами и блокированной жилой застройки |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ | |
| ОД-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| ОД-2 | Зона объектов социального и коммунально-бытового назначения |
| ОД-3 | Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности |
| ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ | |
| П-1 | Зона размещения производственных объектов IV - V классов опасности |
| П-2 | Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов опасности |
| ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР | |
| ИТИ-1 | Зона инженерной и транспортной инфраструктур |
| ИТИ-2 | Зона железной дороги |
| ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ | |
| Р-1 | Зона зеленых насаждений общего пользования, объектов спорта |
| Р-2 | Зона парков, скверов |
| ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | |
| СН-1 | Зона кладбищ |
| ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | |
| СХ-1 | Зона коллективных садов и огородов |
| СХ-2 | Зона развития садоводств и дачных хозяйств |

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и блокированной жилой застройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Для индивидуального жилищного строительства  (код 2.1) | Индивидуальное жилищное строительство. | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  со стороны красной линии улиц – 5 м,  со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м,  хозяйственных и прочих строений – 1 м,  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.**  Примечание:  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.  Примечание:  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  (код 2.1.1) | Многоквартирный дом;  Строения и сооружения вспомогательного использования (индивидуальные гаражи и иные сооружения);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома. | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  - минимальная площадь земельного участка – 625 кв. м.  - максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м..  Минимальный размер земельного участка – 25 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 30 %. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) | Индивидуальное жилищное строительство. | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  со стороны красной линии улиц – 5 м,  со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м,  хозяйственных и прочих строений – 1 м,  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.**  Примечание:  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.  Примечание:  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы. |
| Блокированная жилая застройка  (код 2.3) | Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций);  Строения и сооружения вспомогательного использования (индивидуальные гаражи и иные сооружения). | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 600 кв.м.  Минимальный размер земельного участка – 6 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  со стороны красной линии улиц – 5 м,  со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения:  со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м;  со стороны иных смежных земельных участков – 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.** |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека;  Пункт первой медицинской помощи;  Фельдшерско-акушерский пункт | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 м  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
|  |  |
| Образование и просвещение  (код 3.5) | Детский сад;  Детские дошкольные учреждения | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 м  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Магазины (код 4.4) | Торговый павильон;  Магазин, торговая площадь которого составляет до 100 м2 | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  - минимальная площадь земельного участка – 324 кв.м.  - максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.;  Минимальный размер земельного участка – 18 м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц – 5 м,  - от границы земельного участка – 3 м,  - от красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3 | Пункты полиции  Объекты пожарной охраны  Источники наружного противопожарного водоснабжения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению |
| Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Для размещения скверов, проездов малых форм Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Общественный резервуар для хранения воды;  Трансформаторная подстанция;  Газорегуляторная установка;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Объекты гаражного назначения  (код 2.7.1) | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Для объектов общественного питания:  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.,  максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.;  Для объектов гаражного назначения:  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка - 500 кв.м.;  Для иных объектов:  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Социальное обслуживание  (код 3.2) | Почтовое отделение |
| Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская |
| Культурное развитие (код 3.6) | Дом Культуры;  Библиотека;  Клуб |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе;  Закусочная;  Столовая |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания  Гараж, баня, хозяйственные постройки и т.п. строения и сооружения вспомогательного использования (для объектов ИЖС). | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

**Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:**

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

1. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.
3. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.
6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.
7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
2. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
3. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
4. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
5. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Для индивидуального жилищного строительства  (код 2.1) | Индивидуальное жилищное строительство. | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе – 20 м.  Минимальный размер земельного участка, образуемого на основании документации по планировке территории – 25 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  со стороны красной линии улиц – 5 м,  со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до:  основного строения – 3 м,  хозяйственных и прочих строений – 1 м,  отдельно стоящего гаража – 1 м.  В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.**  Примечание:  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.  Примечание:  1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы земельного участка.  2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  (код 2.1.1) | Многоквартирный дом;  Строения и сооружения вспомогательного использования (индивидуальные гаражи и иные сооружения);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома. | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  - минимальная площадь земельного участка – 625 кв. м.  - максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м..  Минимальный размер земельного участка – 25 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитывается при уточнении раннее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 30 %. |
| Блокированная жилая застройка  (код 2.3) | Жилой дом блокированной застройки (до 10 блок-секций);  Строения и сооружения вспомогательного использования (индивидуальные гаражи и иные сооружения). | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.  Максимальная площадь земельного участка – 600 кв.м.  Минимальный размер земельного участка – 6 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитывается при уточнении раннее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**  со стороны красной линии улиц – 5 м,  со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения:  со стороны земельных участков смежных блок-секций – 0 м;  со стороны иных смежных земельных участков – 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.** |
| Социальное обслуживание  (код 3.2) | Почтовое отделение;  Телеграфный пункт;  Телефонный пункт | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 м  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитывается при уточнении раннее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Здравоохранение  (код 3.4) | Аптека;  Пункт первой медицинской помощи | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 м  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитывается при уточнении раннее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Образование и просвещение (код 3.5) | Детский сад;  Детские дошкольные учреждения | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 м  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитывается при уточнении раннее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека;  Музей;  Клуб |
| Объекты гаражного назначения (код 2.7.1) | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Для объектов гаражного назначения и обслуживания автотранспорта:  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка - 500 кв.м.;  Для иных объектов:  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитывается при уточнении раннее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Магазины (код 4.4) | Торговый павильон;  Магазин |
| Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Гаражи боксового типа;  Гараж;  Стоянка (парковка) |
| Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Трансформаторная подстанция;  Тепловой пункт;  Газорегуляторная установка (ГРУ);  Отопительная котельная;  Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская;  Баня | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Для объектов общественного питания:  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.,  максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.;  Для иных объектов:  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков и не учитывается при уточнении раннее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Общественное питание (код 4.6) | Закусочная;  Столовая |
| Обеспечение внутреннего правопорядка  (код 8.3) | Пункт полиции;  Пожарное депо | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания  Гараж, баня, хозяйственные постройки и т.п. строения и сооружения вспомогательного использования (для объектов ИЖС). | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

**Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.**

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

3. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

4. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

5. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

9. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

10. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

11. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

12. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

13. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**ОД-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Социальное обслуживание  (код 3.2) | Почтовое отделение;  Телеграфная станция;  Телефонная станция;  Учреждения социальной защиты;  Бюро ритуальных услуг | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 м  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Здравоохранение (код 3.4) | Аптека;  Пункт первой медицинской помощи;  Поликлиника;  **Фельдшерско-акушерский пункт;**  Офис врача общей практики | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 м  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Культурное развитие (код 3.6) | Библиотека;  Кинотеатр;  Музей;  Выставочный зал;  Театр;  Концертный зал;  Театр-студия;  Клуб;  Дом культуры;  Компьютерный центр | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 м  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Религиозное использование  (код 3.7) | Церковь;  Собор;  Храм;  Часовня;  Монастырь;  Молельный дом;  Дом священнослужителя;  Скит;  Воскресная школа;  Семинария;  Духовное училище |
| Общественное управление (код 3.8) | Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, службы судебных приставов;  Архив;  Информационный центр;  Многофункциональный центр |
| Спорт (код 5.1) | Спортзал;  Бассейн;  Спортклуб;  Спорткомплекс;  Стадион;  Физкультурно-оздоровительный комплекс;  Многофункциональный культурно-оздоровительный комплекс |
| Деловое управление (код 4.1) | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;  Издательства и редакционные офисы;  Нотариальная контора;  Рекламное агентство | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Для объектов общественного питания:  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.,  максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м.;  Для магазинов и торговых центров:  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  - минимальная площадь земельного участка – 500 кв. м,  - максимальная площадь земельного участка – 2500 кв. м.  Для иных объектов:  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2) | Торговый центр |
| Рынки (код 4.3) | Рынок |
| Магазины (код 4.4) | Торговый павильон;  Магазин |
| Банковская и страховая деятельность  (код 4.5) | Банк;  Отделение банка;  Здание страховой организации |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе;  Закусочная;  Столовая;  Ресторан;  Бар |
| Гостиничное обслуживание  (код 4.7) | Гостиница;  Дом приема гостей |
| Развлечения  (код 4.8) | Танцзал;  Дискотека;  Развлекательный комплекс |
| Связь (код 6.8) | Объекты связи, радиовещания, телевидения;  Антенно-мачтовые сооружения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Обеспечение внутреннего правопорядка  (код 8.3) | Пункт полиции;  Отдел внутренних дел;  Пожарное депо |
| Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  (код 2.1.1) | Многоквартирный дом;  Строения и сооружения вспомогательного использования (индивидуальные гаражи и иные сооружения);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома. | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  - минимальная площадь земельного участка – 625 кв. м.  - максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м..  Минимальный размер земельного участка – 25 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 30 %. |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Трансформаторная подстанция;  Тепловой пункт;  Газорегуляторная установка (ГРУ);  Отопительная котельная;  Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения;  Ёмкость для хранения привозного сжиженного газа;  Антенно-мачтовые сооружения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты обслуживания;  Общественная баня;  Приёмный пункт продуктов лесного происхождения;  Общественный туалет;  Прачечная;  Автостанция | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Гаражи боксового типа;  Гараж;  Стоянка (парковка) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка - 500 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

**Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.**

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

3. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

4. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

5. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

9. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

10. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

11. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

12. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

13. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**Водоохранные зоны**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта**

1. В границах водоохранных зон запрещаются:  
     1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
     2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  
     3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  
     4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств.

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=191) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

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

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

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

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

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

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

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

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**ОД-2** – **Зона объектов социального и коммунально-бытового назначения**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Трансформаторная подстанция;  Тепловой пункт;  Отопительная котельная;  Газорегуляторная установка (ГРУ);  Склад материальных ценностей;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Образование и просвещение (код 3.5) | | Детский сад;  Детские дошкольные учреждения;  Школа начальная;  Школа средняя;  Школа-интернат;  Коррекционное учреждение для детей;  Музыкальная школа; Художественная школа;  Среднее специальное учебное заведение;  Профессионально-техническое училище | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 м  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Социальное обслуживание  (код 3.2) | Дом ребёнка;  Интернаты для престарелых и инвалидов | | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 м  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Здравоохранение  (код 3.4) | Аптека;  Пункт первой медицинской помощи;  Поликлиника;  **Фельдшерско-акушерский пункт;**  Офис врача общей практики;  Больница;  Госпиталь;  Медико-реабилитационное учреждение для детей;  Профилакторий | | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 м  Минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Спорт (код 5.1) | Спортзал;  Бассейн;  Спорткомплекс;  Физкультурно-оздоровительный комплекс;  Многофункциональный культурно-оздоровительный комплекс | | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 30 м  Минимальная площадь земельного участка – 900 кв. м.  Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 эт.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 50 %. |
| Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Трансформаторная подстанция;  Тепловой пункт;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания | | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

3. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

4. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

5. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

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

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

9. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

10. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

11. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

12. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

13. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**ОД-3 – Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Пошивочное ателье;  Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты бытового обслуживания;  Общественная баня;  Прачечная;  Приемные пункты прачечных и химчисток;  Прачечные самообслуживания;  Общественные туалеты | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Для объектов обслуживания автотранспорта:  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка - 500 кв.м.;  Для иных объектов:  Минимальный размер земельного участка – 23 метра.  минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м.  максимальная площадь земельного участка - 3000 кв. м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Общественное управление (код 3.8) | Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, службы судебных приставов;  Архив;  Информационный центр;  Многофункциональный центр |
| Ветеринарное обслуживание  (код 3.10) | Ветеринарная лечебница |
| Деловое управление (код 4.1) | Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний |
| Магазины (код 4.4) | Торговый павильон |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе;  Закусочная;  Столовая;  Ресторан;  Бар;  Предприятие общественного питания |
| Гостиничное обслуживание  (код 4.7) | Гостиница |
| Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Гаражи боксового типа;  Гараж;  Стоянка (парковка) |
| Обеспечение внутреннего правопорядка  (код 8.3) | Пожарное депо | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  (код 2.1.1) | Многоквартирный дом;  Строения и сооружения вспомогательного использования (индивидуальные гаражи и иные сооружения);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома. | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  - минимальная площадь земельного участка – 625 кв. м.  - максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м..  Минимальный размер земельного участка – 25 м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.**  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 30 %. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

3. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

4. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

5. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

9. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

10. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

11. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

12. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

13. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**Водоохранные зоны**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта**

1. В границах водоохранных зон запрещаются:  
     1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
     2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  
     3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  
     4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств.

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=191) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

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

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

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

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

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

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

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

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

**1 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают строгий режим для зоны санитарной охраны 1 пояса водозабора и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- не допускается посадка высокоствольных деревьев;

- не допускаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- не допускается размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий;

- не допускается проживание людей;

- не допускается применение ядохимикатов и удобрений.

Мероприятия в пределах первого пояса ЗСО:

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

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

- водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

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

**2 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают специальный режим и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработка недр земли;

- запрещается размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

Мероприятия в пределах второго пояса ЗСО:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

**3 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают специальный режим и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработка недр земли;

- запрещается размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается только при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия в пределах третьего пояса ЗСО:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**П-1 Зона размещения производственных объектов IV - V классов опасности**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Трансформатор;  Отопительная котельная;  Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Деловое управление (код 4.1) | Административные здания;  Бытовые здания | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Предельная высота ретрансляционных сооружений -75 м, для остальных – 15м.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 80%. |
| Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Гараж;  Стоянка (парковка) |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | Автомойка;  Станции технического обслуживания легковых автомобилей;  Автозаправочные станции для легкового автотранспорта с объектами обслуживания;  Мотель;  Автостанция |
| Спорт (код 5.1) | Спортзал;  Автодром;  Мотодром;  Спортивно-оздоровительные учреждения |
| Пищевая промышленность  (код 6.4) | Предприятие по производству хлеба и хлебобулочных изделий;  Предприятие по переработке мяса |
| Строительная промышленность  (код 6.6) | Объекты строительной промышленности |
| Связь (код 6.8) | Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  Объекты телевизионного вещания |
| Склады (код 6.9) | Объекты складского назначения различного профиля;  Коммунально-складские предприятия;  Склад для хранения газовых баллонов;  Склад |
| Обеспечение внутреннего правопорядка  (код 8.3) | Пожарное депо;  Объекты пожарной охраны | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15) | Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 80%. |
| Бытовое обслуживание  (код 3.3) | Прачечная;  Баня |
| Здравоохранение  (код 3.4) | Пункт первой медицинской помощи |
| Магазины (код 4.4) | Магазин |
| Общественное питание (код 4.6) | Столовая;  Буфет |
| Железнодорожный транспорт (код 7.1) | Железнодорожный тупик;  Подкрановый путь | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Специальная деятельность  (код 12.2) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

1. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.
3. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.
6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.
7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
2. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
3. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
4. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
5. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**СЗЗ предприятий и объектов**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

ландшафтно-рекреационные зоны;

зоны отдыха;

территории курортов, санаториев и домов отдыха;

территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;

территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

спортивные сооружения;

детские площадки;

образовательные и детские учреждения;

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

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

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

здания управления;

конструкторские бюро;

здания административного назначения;

научно-исследовательские лаборатории;

поликлиники;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели;

гостиницы;

гаражи;

площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

пожарные депо;

местные и транзитные коммуникации;

ЛЭП, электроподстанции;

нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей.

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

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

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**П-2- Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов опасности**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Сельскохозяйствен-ное использование  (код 1.0) | Здания, сооружения, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции  Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции, в том числе теплицы.  Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 4.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 80%. |
| Деловое управление (код 4.1) | Административные здания;  Бытовые здания |
| Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Гараж;  Стоянка (парковка) |
| Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) | Автомойка;  Станции технического обслуживания;  Автозаправочные станции;  Мотель |
| Пищевая промышленность  (код 6.4) | Предприятие по производству хлеба и хлебобулочных изделий;  Предприятие по переработке мяса |
| Строительная промышленность  (код 6.6) | Объекты строительной промышленности;  Здание пилоцеха |
| Связь (код 6.8) | Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  Объекты телевизионного вещания |
| Склады (код 6.9) | Коммунально-складские предприятия;  Склад |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Трансформатор;  Электроподстанция;  Отопительная котельная;  Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;  Производственная база коммунального предприятия;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Трубопроводный транспорт (код 7.5) | Газораспределительная станция магистрального газопровода с одоризационными установками меркаптана;  Газонаполнительная станция с компрессорами на открытой площадке |
| Обеспечение внутреннего правопорядка  (код 8.3) | Пожарное депо;  Объекты пожарной охраны |
| Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Магазины (код 4.4) | Магазин | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – 1500 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Железнодорожный транспорт (код 7.1) | Железнодорожный тупик;  Подкрановый путь | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Специальная деятельность  (код 12.2) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

1. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.
3. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.
6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.
7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
2. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
3. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
4. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
5. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**Водоохранные зоны**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта**

1. В границах водоохранных зон запрещаются:  
     1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
     2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  
     3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  
     4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств.

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=191) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

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

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

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

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

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

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

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

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

**1 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают строгий режим для зоны санитарной охраны 1 пояса водозабора и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- не допускается посадка высокоствольных деревьев;

- не допускаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- не допускается размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий;

- не допускается проживание людей;

- не допускается применение ядохимикатов и удобрений.

Мероприятия в пределах первого пояса ЗСО:

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

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

- водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

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

**2 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают специальный режим и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработка недр земли;

- запрещается размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

Мероприятия в пределах второго пояса ЗСО:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

**3 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают специальный режим и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработка недр земли;

- запрещается размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается только при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия в пределах третьего пояса ЗСО:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**СЗЗ предприятий и объектов**

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

ландшафтно-рекреационные зоны;

зоны отдыха;

территории курортов, санаториев и домов отдыха;

территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;

территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

спортивные сооружения;

детские площадки;

образовательные и детские учреждения;

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

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

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

здания управления;

конструкторские бюро;

здания административного назначения;

научно-исследовательские лаборатории;

поликлиники;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели;

гостиницы;

гаражи;

площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

пожарные депо;

местные и транзитные коммуникации;

ЛЭП, электроподстанции;

нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей.

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

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

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**ИТИ-1 – Зона инженерной и транспортной инфраструктур**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Водонапорная башня;  Водозаборная скважина;  Насосная станция водоснабжения;  Реагентное хозяйство;  Регулирующие и запасные емкости;  Трансформатор;  Трансформаторная подстанция;  Отопительная котельная;  Канализационные сооружения механической и биологической очистки стоков;  Канализационные насосные станции;  **Очистные сооружения канализации;**  Тепловой пункт;  Газораспределительный пункт;  Крановые задвижки;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Связь (код 6.8) | Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;  Объекты телевизионного вещания |
| Автомобильный транспорт (код 7.2) | Размещение автомобильных дорог местного и регионального значения и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Гараж для легкового автотранспорта;  Стоянка (парковка) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 90%. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

1. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.
3. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.
6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.
7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
2. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
3. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
4. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
5. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**Водоохранные зоны**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта**

1. В границах водоохранных зон запрещаются:  
     1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
     2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  
     3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  
     4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств.

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=191) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

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

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

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

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

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

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

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

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**ИТИ-2 – зона железной дороги**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Железнодорожный транспорт (код 7.1) | Главные железнодорожные пути;  Внешние подъездные железнодорожные пути;  Приемо-отправочные железнодорожные пути;  Выставочные пути;  Погрузочно-разгрузочные устройства и приспособления;  Крытые и открытые склады и платформы;  Платформы и площадки для разгрузки насыпных грузов;  Вагонные весы;  Служебно-технические задания;  Санитарно-бытовые здания;  Вокзалы (пассажирские здания);  Здания для хранения багажа;  Пассажирские платформы;  Тяговая подстанция;  Контактные сети;  Линейные объекты водоснабжения,теплоснабжения, энергоснабжения,газоснабжения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Обслуживание автотранспорта  (код 4.9) | Гараж;  Стоянка (парковка) | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 1.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 90%. |
| Специальная деятельность  (код 12.2) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания;  Водопропускные сооружения;  Переезды;  Средства сигнализации, централизации и блокировки;  Системы связи | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Водоохранные зоны**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта**

1. В границах водоохранных зон запрещаются:  
     1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
     2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  
     3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  
     4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств.

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=191) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

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

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

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

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

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

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

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

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

**Р-1 – Зона зеленых насаждений общего пользования, объектов спорта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| Спорт (код 5.1) | | Универсальные спортивные комплексы;  Тренировочные базы | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
|  |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Трансформатор;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Охрана природных территорий (код 9.1) | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности :создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, лесами в лесопарках и иная хозяйственная деятельность , разрешенная в защитных лесах.  Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | |
| Общее пользование водными объектами (код 11.1) |
| Земельные участки (территории) общего пользования  (код 12.0) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| Общественное питание (код 4.6) | Кафе;  Ресторан | | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Туристическое обслуживание  (код 5.2.1) | Детские оздоровительные лагеря;  Дачи дошкольных учреждений;  Базы отдыха | |
| Санаторная деятельность  (код 9.2.1) | Профилакторий | |
| Природно-познавательный туризм (код 5.2) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| Сети инженерно-технического обслуживания | | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

1. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.
3. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.
6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.
7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
2. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
3. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
4. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
5. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

**Водоохранные зоны**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта**

1. В границах водоохранных зон запрещаются:  
     1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
     2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  
     3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  
     4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств.

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=191) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

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

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

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

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

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

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

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

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Р-2 – Зона парков, скверов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Отдых (рекреация) код 5.0 | Парк (зеленые насаждении), Сквер(зеленые насаждения). | Максимальный процент застройки земельного участка\_- 0%,  Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий , строений , сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений , сооружений , предельное количество этажей и предельная  Высота зданий , строений , сооружений не подлежат установления.  Иные параметры:  Минимальный процент озеленения \_80% |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Элементы благоустройства | Малые архитектурные формы, детские площадки, площадки для отдыха | Максимальный процент использования территории -5%. |
| Объекты предпринимательской деятельности | Нестационарные торговые объекты , аттракционы, пункты проката | Максимальный процент использования территории -10%. |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

1. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.
3. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.
6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.
7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
2. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
3. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
4. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
5. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**Водоохранные зоны**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта**

1. В границах водоохранных зон запрещаются:  
     1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
     2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  
     3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  
     4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств.

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=191) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

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

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

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

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

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

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

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

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

**1 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают строгий режим для зоны санитарной охраны 1 пояса водозабора и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- не допускается посадка высокоствольных деревьев;

- не допускаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- не допускается размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий;

- не допускается проживание людей;

- не допускается применение ядохимикатов и удобрений.

Мероприятия в пределах первого пояса ЗСО:

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

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

- водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

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

**2 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают специальный режим и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработка недр земли;

- запрещается размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

Мероприятия в пределах второго пояса ЗСО:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

**3 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают специальный режим и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработка недр земли;

- запрещается размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается только при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия в пределах третьего пояса ЗСО:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**СХ-1 -Зона коллективных садов и огородов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Трансформатор;  Линейные объекты водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код 1.2) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 10 метров.  минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства:  а) сельские населенные пункты – 1,0 га,  б) поселок – 0,5 га  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  не подлежат установлению  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  не подлежат установлению  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** не подлежит установлению |
| Ведение огородничества  (код 13.1) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства не установлены |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

3. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

4. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

5. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

9. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

10. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

11. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

12. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

13. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.
2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

**Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения**

**1 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают строгий режим для зоны санитарной охраны 1 пояса водозабора и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- не допускается посадка высокоствольных деревьев;

- не допускаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- не допускается размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий;

- не допускается проживание людей;

- не допускается применение ядохимикатов и удобрений.

Мероприятия в пределах первого пояса ЗСО:

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

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

- водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;

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

**2 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают специальный режим и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработка недр земли;

- запрещается размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

Мероприятия в пределах второго пояса ЗСО:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

**3 пояс**

Санитарные правила и нормы (СанПиН 2.1.4.1110-02) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработанные в соответствии с Федеральным законом "О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ устанавливают специальный режим и вводят следующие ограничения, направленные на предупреждение ухудшения качества воды:

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

- запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработка недр земли;

- запрещается размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается только при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Мероприятия в пределах третьего пояса ЗСО:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

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

**СЗЗ предприятий и объектов**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов капитального строительства.**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

ландшафтно-рекреационные зоны;

зоны отдыха;

территории курортов, санаториев и домов отдыха;

территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;

территории коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

спортивные сооружения;

детские площадки;

образовательные и детские учреждения;

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

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

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

здания управления;

конструкторские бюро;

здания административного назначения;

научно-исследовательские лаборатории;

поликлиники;

спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели;

гостиницы;

гаражи;

площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

пожарные депо;

местные и транзитные коммуникации;

ЛЭП, электроподстанции;

нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочные станции;

станции технического обслуживания автомобилей.

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

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

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**СХ-2 – Зона развития садоводств и дачных хозяйств**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Ведение садоводства (код 13.2) | Садовый дом;  Хозяйственные строения и сооружения | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  минимальная площадь земельного участка – 6000 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 2.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – 60%. |
| Коммунальное обслуживание  (код 3.1) | Противопожарные водоемы и резервуары;  Трансформатор;  Водозаборная скважина;  Водонапорная башня. | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

**Зона санитарной охраны водозабора**

Зона санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения (водозабора) – предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источника.

Границы поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 1-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. Территория 1-го пояса зоны санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

* все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
* размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
* проживание людей;
* размещение приемников нечистот и бытовых отходов;
* применение ядохимикатов и удобрений;
* посадка высокоствольных деревьев.

3. Водопроводные сооружения, расположенные в 1-ом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

4. На территории 1-го пояса зоны санитарной охраны не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

5. Акватория 1-го пояса зоны санитарной охраны ограждается буями и другими предупредительными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства во 2-ом поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, производственных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

6. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны при наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых вод и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

7. В пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

8. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и рубка реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

9. На территории 2-го пояса зоны санитарной охраны должны выполняться мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

10. В пределах 2-го пояса санитарной охраны запрещается расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в границах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

11. Использование источника водоснабжения в пределах 2-го пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

12. В границах 2-го пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских, бытовых и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

13. Границы 2-го пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. должны быть обозначены столбами со специальными знаками.

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в 3-ем поясе зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:**

1. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться выявление объектов, загрязняющих источник водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центрами госсанэпиднадзора.

2. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны должно осуществляться регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3. В пределах 3-го пояса зоны санитарной охраны запрещается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4. На территории 3-го пояса зоны санитарной охраны все работы в пределах акватории зоны санитарной охраны, в т.ч. добыча песка, гравия, дноуглубительные работы, допускаются по согласованию с центром госсанэпиднадзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах 3-го пояса зоны санитарной охраны использование химических методов борьбы с эвтофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы РФ.

**Водоохранные зоны**

**Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водного объекта**

1. В границах водоохранных зон запрещаются:  
     1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;  
     2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;  
     3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;  
     4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств.

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://ivo.garant.ru/document?id=10004313&sub=191) Закона Российской Федерации от21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

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

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

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

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

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

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

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

3. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными в водоохранных зонах ограничениями запрещаются:

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

**1.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом в п. 1 запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**3.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**4.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п. 3 без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**Статья 35. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**СН-1 – Зона кладбищ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Виды разрешенного использования объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| Религиозное использование  (код 3.7) | Церковь;  Собор;  Храм;  Часовня;  Молельный дом | **Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:**  Минимальный размер земельного участка – 20 метров.  минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.,  максимальная площадь земельного участка – 400000 кв.м.  Примечание: Значение предельных размеров земельных участков, в том числе их площади применяются только при разделе и образовании новых земельных участков, и не учитывается при уточнении ранее учтенных границ земельных участков.  **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**  - от красной линии улиц - 5 м,  - от красной линии однополосных проездов - 3 м,  - от границы земельного участка - 3 м.  **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**  Максимальное количество этажей – 3.  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** не подлежит установлению |
| Ритуальная деятельность  (код 12.1) | Кладбище |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Хозяйственные объекты и административные строения, сооружения, связанные с функционированием кладбищ;  Общественные туалеты;  Противопожарные водоемы и резервуары;  Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;  Аптечный пункт;  Участковый пункт полиции | | |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством**

**Российской Федерации**

- не установлены.