Администрация Гаврилов-Ямского муниципального района

Ярославской области

ЗАЯЧЬЕ-ХОЛМСКОЕ

СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Ярославская область

Гаврилов-Ямский муниципальный район

Документ градостроительного зонирования

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Список изменяющих документов

(в ред. Решения Собрания Представителей Гаврилов-Ямского муниципального района от 25.04.2018 [N 11](consultantplus://offline/ref=FB40A330A8A041B1C0229B665CB4187E3E571A2BCF1639B4FDBC9ABF986C01D1A419F2F3AAA34BB58FC4FCS30DI)9)

Разработчик: Администрация Гаврилов-Ямского муниципального района

Ярославль 2017

СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки (ДАЛЕЕ ПРАВИЛА) и внесения изменений в указанные Правила |  |
| Глава 1.1 Общие положения |  |
| Статья 1. Состав Правил землепользования и застройки | 7 |
| Статья 2. Основания введения и назначение Правил | 8 |
| Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 9 |
| Статья 4. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории | 9 |
| Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 10 |
| Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам | 10 |
| Глава 1.2. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления |  |
| Статья 7. Комиссия по вопросам внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) сельских поселений, Схему территориального планирования Гаврилов-Ямского муниципального района | 10 |
| Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил | 11 |
| Статья 9. Особенности предоставления земельных участков на территории Заячье-Холмского сельского поселения | 12 |
| Статья 10. Особенности установления публичных сервитутов | 12 |
| Статья 11. Выдача разрешений на строительство | 13 |
| Статья 12. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 14 |
| Глава 1.3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами |  |
| Статья 13. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости | 14 |
| Глава 1.4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления |  |
| Статья 14. Общие положения о планировке территории | 15 |
| Глава 1.5. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки |  |
| Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях | 17 |
| Статья 16. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил | 18 |
| Статья 17. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории | 20 |
| Глава 1.6. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки |  |
| Статья 18. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила | 22 |
| Статья 19. Внесение изменений в Правила | 23 |
| Глава 1.7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки |  |
| Статья 20. Контроль за использованием объектов недвижимости | 24 |
| Статья 21. Ответственность за нарушения Правил | 24 |
| Часть 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ территориальных зон |  |
| Статья 22. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение | 25 |
| Статья 23. Границы территориальных зон | 25 |
| Статья 24. Зоны особого использования территории | 25 |
| Статья 25. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом | 26 |
| Статья 26. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства | 27 |
| Статья 27. Регламенты для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций | 28 |
| Статья 28. Изменение использования жилого дома | 28 |
| Глава 2.1. Территориальные зоны: |  |
| Статья 29. Назначение территориальных зон | 29 |
| Ж Жилые зоны |  |
| Ж-2 Малоэтажная жилая застройка |  |
| Ж-3 Индивидуальная жилая застройка |  |
| ОД Общественно-деловые зоны |  |
| ОД-1 Зона делового и коммерческого назначения |  |
| ОД-2 Зона размещения объектов социально и коммунально-бытового назначения |  |
| Р Рекреационные зоны |  |
| Р-1 Территории для отдыха, туризма |  |
| Р-2 Природные территории |  |
| СХ Зоны сельскохозяйственного использования: СХ-1, СХ-2 |  |
| СХ 1 Зона сельскохозяйственных угодий  СХ 2 Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения сельскохозяйственного производства |  |
| П Производственные зоны |  |
| П1 Территория размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду |  |
| П-2 Территория размещения коммунальных и складских объектов |  |
| Ф Зоны резервного фонда/ Ф1 Перспективного освоения |  |
| СН Зоны специального назначения |  |
| СН1 Ритуального назначения |  |
| СН2 Складирования и захоронения отходов |  |
| Т Зоны транспортной инфраструктуры |  |
| Т 1 Внешнего, местного и индивидуального транспорта |  |
| Статья 30. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 42 |
| Статья 31. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к территории населенных пунктов, на которые не разработаны карты градостроительного зонирования | 42 |
| Глава 2.2. Градостроительный регламент по параметрам застройки |  |
| Статья 32. Параметры жилой застройки в населенных пунктах | 43 |
| Статья 33. Требования к временному хранению индивидуальных  транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок | 44 |
| Статья 34. Рекреационные зоны | 44 |
| Статья 35. Производственные зоны | 46 |
| Статья 36. Зоны инженерной инфраструктуры | 45 |
| Статья 37. Требования к размещению зон, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства | 49 |
| Глава 2.3. Зоны с особым режимом использования территории |  |
| Статья 38. Требования и ограничения на территориях водоохранных зон | 50 |
| Статья 39. 4 Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных зон | 51 |
| Статья 40. Требования и ограничения на территориях зон затопления паводком (ЗП) | 52 |
| Статья 41. Зоны регулирования застройки памятников истории и культуры | 53 |
| Статья 42. Предельные (минимальные, максимальные) размеры земельных участков. | 53 |
| Статья 43. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 57 |
| Часть 3. Карты градостроительного зонирования |  |

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

Правила землепользования и застройки сельского поселения (далее - Правила) – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Документ принят в соответствии и с учетом положений действующих правовых актов и документов всех уровней, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Глава 1.1. Общие положения.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком работ по строительству, реконструкции, 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 выполненных исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на [территорию общего пользования](#sub_1012));

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительного регламента Правил или ином нормативном акте при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативным документами;

водоохранная зона - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительной регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

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

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

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос",  органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных [бюджетным законодательством](garantF1://12012604.4) Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

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 Заячье-Холмского сельского поселения;

красные линии - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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;

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

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

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 зданий, строений, сооружений, их частей;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие архитектурно-градостроительные, 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. Требования к составу и содержанию проектной документации устанавливаются законодательством РФ.;

процент застройки участка - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка;

публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Ярославской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

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

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.

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые применительно объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов);

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

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

территории общего пользования - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц

Статья 1. Состав Правил землепользования и застройки

Настоящие Правила землепользования и застройки содержат три неотъемлемые части:

* часть 1 - Порядок применения и внесения изменений в Правила.
* часть 2 - Градостроительные регламенты территориальных зон
* часть 3 - Карты градостроительного зонирования.

Часть 1 настоящих Правил - Порядок применения и внесения изменений в Правила содержит положения:

* о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
* о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
* о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
* о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Часть 2 настоящих Правил – Градостроительные регламенты территориальных зон содержит описание по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства применительно к зонам, выделенным на картах градостроительного зонирования;

Часть 3 настоящих Правил – содержит карты градостроительного зонирования.

Статья 2. Основания введения и назначение Правил

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федераций содержат положения о регулировании землепользования и застройки.

Регулирование землепользования и застройки основано на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

Регулирование землепользования и застройки предназначено для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

Целью регулирования землепользования и застройки, основанного на градостроительном зонировании, является:

* обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки поселения посредством проведения публичных слушаний;
* установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
* создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
* обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
* обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

5. Настоящие Правила применяются в соответствии с:

* + техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
  + иными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

6. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих свою деятельность, реализующих свои полномочия на территории Заячье-Холмского сельского поселения.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация Гаврилов-Ямского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

* публикации настоящих Правил;
* размещения настоящих Правил на официальном сайте в сети Интернет;
* создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности по сельскому поселению;
* обеспечения возможности 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 элементам планировочной структуры.

Стоимость указанных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 4. Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории

1.Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Ярославской области) применительно к территории сельского поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Ярославской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

3. После введения в действие настоящих Правил орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности по сельскому поселению по представлению Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки вправе принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. ринятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Заячье-Холмского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

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

Статья 6. Изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Реконструкция указанных в статье 5 настоящих Правил 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.

Изменение видов разрешенного использования указанных 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.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Глава 1.2. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 7. Комиссия по вопросам внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) сельских поселений, Схему территориального планирования Гаврилов-Ямского муниципального района

* + - 1. Функции по разработке проекта Правил землепользования и застройки выполняет Комиссия по вопросам внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) сельских поселений, Схему территориального планирования Гаврилов-Ямского муниципального района (далее - Комиссия).
      2. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом и формируется для обеспечения и реализации настоящих Правил.
      3. Комиссия формируется на основании постановления Администрации Гаврилов-Ямского муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой Гаврилов-Ямского муниципального района.
      4. Комиссия:
* рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 14 настоящих Правил;
* проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 16-17 настоящих Правил;
* подготавливает главе Гаврилов-Ямского муниципального района заключения по результатам публичных слушаний, рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил или об отказе в предоставлении таких разрешений, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;
* организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статье 19 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

Статья 8. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

К органам местного самоуправления осуществляющим регулирование землепользования и застройки в Заячье-Холмском сельском поселении в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=5A9A1108C8127172A0445E3C8F781B107D411E0AA240827437B5773B8Co5cFG) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=5A9A1108C8127172A0445E3C8F781B107D411E08A443827437B5773B8Co5cFG) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=5A9A1108C8127172A0445E3C8F781B107D411E0DA348827437B5773B8Co5cFG) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными федеральными законами и законами Ярославской области, полномочиями, определенные [Устав](consultantplus://offline/ref=5A9A1108C8127172A0444031991445157A424305A941882B69EA2C66DB56B1391CAC13676C045BF22D9B73o4c6G)ом органа местного самоуправления, в том числе:

Собрание представителей Гаврилов-Ямского муниципального района:

1) утверждает правила землепользования и застройки Заячье-Холмского сельского поселения Гаврилов-Ямского МР;

2) утверждает изменения в правила землепользования и застройки Заячье-Холмского сельского поселения Гаврилов-Ямского МР

3) осуществляет иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством.

Администрация Гаврилов-Ямского муниципального района:

1) принимает решения о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования;

2) утверждает состав, порядок деятельности комиссии по подготовке правил

землепользования и застройки;

3) принимает решения о назначении и проведении публичных слушаний: по проекту

генерального плана муниципального образования, проекту о внесении изменений в генеральный план муниципального образования, по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования, по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования;

4) принимает решения об утверждении документации по планировке территории;

5) принимает решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования земельного участка;

6) принимает решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства;

7) осуществляет согласование документации по планировке территории на соответствие

законодательству, настоящим правилам;

8) выдает разрешения на строительство при осуществлении строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Заячье-Холмского сельского поселения;

9) организует и ведет информационную систему обеспечения градостроительной

деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно- эпидемиологической, экологической обстановке;

10) ведет карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в

установленном порядке изменений;

11) предоставляет заинтересованным лицам информацию, которая содержится в

правилах и утвержденной документации по планировке территории;

12) обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия: в согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах утвержденных зон охраны объектов культурного наследия; инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы; комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

13) осуществляет иные полномочия в сфере градостроительной деятельности.

Администрация Заячье-Холмского сельского поселения Гаврилов-Ямского

муниципального района:

1) предоставляет по запросу Комиссии информацию, заключения, материалы для проведения публичных слушаний, а также заключения по вопросам специальных согласований, отклонений от правил до выдачи разрешения на строительство.

Статья 9. Особенности предоставления земельных участков на территории Заячье-Холмского сельского поселения

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется согласно действующему законодательству.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков осуществляется в соответствии с установленными в статье 42 Правил предельными размерами земельных участков установленных настоящих Правил.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлены законом Ярославской области от 27.04.2007 № 22-з «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства может использоваться для строительства только одного индивидуального жилого дома.

Установление вида разрешенного использования земельного участка, на который распространяется градостроительный регламент, осуществляется лицом, уполномоченным на осуществление государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка решением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, в соответствии с действующим градостроительным регламентом.

Статья 10. Особенности установления публичных сервитутов

1. Установление публичных сервитутов производится в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации для обеспечения интересов сельского поселения и жителей поселения.

2. Инициатива в установлении публичного сервитута может исходить от организаций, жителей сельского поселения, органов, осуществляющих полномочия в области земельных и градостроительных отношений.

3. Органы государственной власти, органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

4. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

Статья 11. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, не требующих разрешения на строительство.

2. В границах Заячье-Холмского сельского поселения разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной деятельности по Заячье-Холмскому сельскому поселению.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ярославской области.

3. Выдача разрешения на строительство является муниципальной или государственной услугой и осуществляется в рамках утвержденного административного регламента. Административный регламент подлежит размещению на официальном сайте органа местного самоуправления.

4. Разрешения на строительство выдаются бесплатно. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

1. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

6. Разрешение на строительство, реконструкцию автомобильных дорог в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, выдается органом местного самоуправления в отношении автомобильных дорог поселения, а также частных автомобильных дорог, строительство или реконструкцию которых планируется осуществлять в границах поселения.

7. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях и при условиях, установленных ст.51 Градостроительного кодекса РФ и ст. 13 закона Ярославской области от 11.10.2006 № 66-з «О градостроительной деятельности на территории Ярославской области».

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования земельного участка и объекта капительного строительства, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 41 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с реконструкцией и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно- эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа местного самоуправления, уполномоченного в сфере градостроительства, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

Статья 12. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является муниципальной или государственной услугой и осуществляется в рамках утвержденного административного регламента. Административный регламент подлежит размещению на официальном сайте органа местного самоуправления.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются документы, предусмотренные статьей 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

5. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может

быть оспорено в судебном порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта недвижимости, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта недвижимости.

Глава 1.3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 13. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования

земельных участков и иных объектов недвижимости определяется действующим федеральным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления, уполномоченного на осуществление полномочий в сфере градостроительной деятельности.

1. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных

участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

1. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования

земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

* собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
* собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
* лица, обладающие правом пожизненного наследуемого владения, постоянного бессрочного пользования и аренды (если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет);
* лица, владеющие земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного бессрочного пользования и аренды, срок которого составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника (уполномоченного органа) на изменение одного основного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков, входящих в одну территориальную зону (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
* лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
* собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;
2. выполнения требований технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства связано с необходимостью реконструкции объекта;
3. получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от Комиссии о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях

Глава 1.4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 14. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ярославской области, настоящими Правилами.
2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки без проектов межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков.

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом местного самоуправления с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

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

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

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) 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.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

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, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

в) границы земельных участков линейных объектов - магистральных трубопроводов, инженерно- технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

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

д) 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;

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

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

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

При подготовке проекта документации по планировке застроенной территории следует предусматривать строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, упорядочение планировочной структуры и сети улиц, озеленение и благоустройство территории, максимальное сохранение своеобразия архитектурного облика жилых и общественных зданий, их модернизацию и капитальный ремонт, реставрацию и приспособление под современное использование памятников истории и культуры.

Глава 1.5. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 15. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ярославской области о градостроительной деятельности, Уставом Гаврилов-Ямского муниципального района, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Гаврилов-Ямского муниципального района.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся по инициативе Комиссии или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

* согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
* специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила, изменение территориальных зон.

Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по вопросам внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) сельских поселений, Схему территориального планирования Гаврилов-Ямского муниципального района - органом местного самоуправления, уполномоченным в области градостроительной деятельности по Заячье-Холмскому сельскому поселению.

3.Управление АГИЗО Администрации Гаврилов-Ямского муниципального района публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее десяти дней до его проведения. Оповещение может даваться в следующих формах:

- публикации в местной газете;

* объявления на официальном сайте в сети Интернет;

- вывешивание объявлений в здании местной администрации.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Управление АГИЗО Администрации Гаврилов-Ямского МР:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

- обязано провести публичные слушания в срок согласно действующему законодательству.

Статья 16. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования Заячье-Холмского сельского поселения.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

* на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
* в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Комиссию по вопросам внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) сельских поселений, Схему территориального планирования Гаврилов-Ямского муниципального района (далее – Комиссия).

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

* схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
* общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их опасности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления Управление АГИЗО по необходимости запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Управление АГИЗО в течение 14 дней со дня поступления запроса. После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более 30 дней после регистрации заявки Управление АГИЗО подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

В течении 10 дней с момента поступления заявления заинтересованного лица направляются сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 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.

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.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

Комиссия подготавливает и направляет главе Гаврилов-Ямского муниципального района рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении разрешения принимается Администрацией Гаврилов-Ямского муниципального района не позднее 3 дней после поступления рекомендаций Комиссии

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

* не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами Заячье-Холмского сельского поселения;
* допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно- гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе Гаврилов-Ямского муниципального района рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин отказа принимается главой Гаврилов-Ямского муниципального района не позднее 7 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Статья 17. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ярославской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

* уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);
* на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

* проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

-иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

* документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
* требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
* градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
* техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
* требованиям в части того, что земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
* требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
* иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в орган местного самоуправления, уполномоченный в сфере градостроительной деятельности с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Председатель Комиссии в течение 10 дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории - территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение, обеспечивает его официальное опубликование и направляет главе Гавритлов-Ямского муниципального района.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Глава Гаврилов-Ямского муниципального района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

* об утверждении документации по планировке территории,
* о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
* об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Глава 1.6. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 18. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Собрания представителей Гаврилов-Ямского муниципального района, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Ярославской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

* не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
* приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
* препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Собрания Представителей Гаврилов-Ямского муниципального района.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления Заячье-Холмского сельского поселения в лице главы Заячье-Холмского сельского поселения, Гаврилов-Ямского муниципального района, в лице Главы района, депутаты Муниципального Совета Заячье-Холмского сельского поселения, депутаты Собрания представителей Гаврилов-Ямского муниципального района, Комиссия по вопросам внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) сельских поселений, Схему территориального планирования Гаврилов-Ямского муниципального района (далее - Комиссия), - общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию.

Статья 19. Внесение изменений в Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется в Комиссию.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии.

Председатель Комиссии в течение 15 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего 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 Гаврилов-Ямского МР с 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.

Публичные слушания по проекту изменений в правила землепользования и застройки производятся в соответствии со ст.28, 31 Градостроительного кодекса РФ.

Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

1. Изменения в части 2, 3 настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения Комиссии.
2. Установление границ новых территориальных зон промышленности, изменение существующих границ территориальных зон промышленности производится при наличии обоснования в виде разработанного раздела ОВОС.

Глава 1.7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 20. Контроль за использованием объектов недвижимости

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 21. Ответственность за нарушения Правил

* + 1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ярославской области, иными нормативными правовыми актами.

2. Должностные лица несут административную ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за отказ в предоставлении, а также предоставление заведомо искаженной, неполной или ложной информации о разрешенном использовании и изменении недвижимости, содержащейся в настоящих Правилах;

- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на строительство;

- за нарушение процедур и сроков предоставления разрешения на ввод в эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта;

- за иные нарушения.

На должностных лиц, допустивших нарушения настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации – Ярославской области.

3. Владельцы недвижимости, независимо от срока владения, несут ответственность за нарушение настоящих Правил, в том числе:

- за нарушение настоящих Правил в части несоблюдения разрешенных видов использования и параметров строительного изменения недвижимости;

- за производство строительных изменений без получения разрешения на строительство, реконструкцию в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;

- за использование вновь построенного, реконструированного объекта без получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта;

- за ненадлежащее обеспечение безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации (техническое обслуживание, эксплуатационный контроль, текущий ремонт);

- за иные предусмотренные законодательством нарушения.

На владельцев недвижимости, допустивших нарушение настоящих Правил, налагается штраф в судебном порядке в соответствии с законами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации - Ярославской области.

Уплата штрафа не освобождает владельцев недвижимости от устранения допущенных нарушений в сроки, установленные Комиссией, иными уполномоченными органами.

В случае отказа владельца недвижимости устранить нарушения в указанные сроки. Данные нарушения подлежат принудительному устранению в порядке, установленном законодательством.

Часть 2.Градостроительные регламенты территориальных зон

Статья 22. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке в Заячье-Холмском сельском поселении принимаются в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Заячье-Холмского сельского поселения.

Решения принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительным законодательством определены случаи, когда на земельные участки не устанавливается градостроительный регламент и когда действие градостроительных регламентов не распространяется.

2. В части 3 настоящих Правил выделены территориальные зоны - на карте градостроительного зонирования территории Заячье-Холмского сельского поселения, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Статья 23. Границы территориальных зон

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

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

Случаи несформированных земельных участков:

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

Уточнение границ территориальных зон и установление новых границ территориальных зон.

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

* центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам Заячье-Холмского сельского поселения;

* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

Статья 24. Зоны особого использования территории

Карты зон с особыми условиями использования территории включаются в состав карты градостроительного зонирования.

Зоны охраны объектов культурного наследия

В отсутствии утвержденных в рамках действующего законодательства границ зон охраны объектов культурного наследия, памятники истории и культуры, находящиеся на территории Заячье-Холмского сельского поселения, обозначены соответствующими условными знаками.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

* сомасштабности исторически сложившейся среды (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
* особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

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

Статья 25. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом

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

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

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

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

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
* условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

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

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

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

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Заячье-Холмского сельского поселения. 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, предоставляемое в порядке статьи 18 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 16 настоящих Правил);
* 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 орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Заячье-Холмского сельского поселения Гаврилов-Ямского муниципального района который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом Заячье-Холмского сельского поселения.
* 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 16 настоящих Правил.

Статья 26. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства

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

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

* предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
* максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- максимальное значение процента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно – к площади земельных участков).

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

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

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

Статья 27. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, 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.

Статья 28. Изменение использования жилого дома

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

1. В жилом доме отсутствуют жилые помещения, являющиеся предметом действующих договоров социального найма;
2. Жилой дом, расположен на территории санитарно-защитной зоны

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

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

Глава 2.1. Территориальные зоны:

Перечень территориальных зон, предлагаемых к формированию и развитию на территории Заячье-Холмского сельского поселения, не является исчерпывающим. Включение в список дополнительных зон возможно при условии соблюдения процедуры внесения изменений в настоящие Правила.

Нумерация (код) видов разрешенного использования дана в соответствии с Приказом

Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Список зон:

Ж Жилые зоны

Ж2 Малоэтажная жилая застройка

Ж3 Индивидуальная жилая застройка (Усадебная)

ОД Общественно-деловые зоны

ОД 1 Зона делового и коммерческого назначения

ОД 2 Зона размещения объектов социально и коммунально-бытового назначения

Р Рекреационные зоны

Р 1 Территории для отдыха, туризма

Р 2 Природные территории (скверы, парки, городские сады)

СХ Зоны сельскохозяйственного использования

СХ 1 Зоны сельскохозяйственных угодий

СХ 2 Зоны сельскохозяйственного назначения, предназначенная для

ведения сельскохозяйственного производства

П Производственные зоны

П1 Территория размещения производственных объектов с различными нормативами воздействиями на окружающую среду

П2 Территория размещения коммунальных и складских объектов

Ф Зоны резервного фонда/ Ф1 Перспективного освоения

СН Зоны специального назначения

СН 1 Ритуального назначения

СН2 Складирования и захоронения отходов

Т Зоны транспортной инфраструктуры

Т 1 Внешнего, местного и индивидуального транспорта

Статья 29. Назначения территориальных зон и виды разрешенного использования:

Ж Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В жилых зонах допускается размещение встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных объектов обслуживания жилой застройки, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, если из размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

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

Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

В жилых зданиях не допускается размещение объектов, оказывающих вредное воздействие на человека в соответствии с требованиями, установленными СНиП 31-01-2003.

В целях создания среды жизнедеятельности, доступной для инвалидов и маломобильных групп населения, разрабатываемая градостроительная документация по планировке новых и реконструируемых территорий должна соответствовать требованиям раздела 9 региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области.

Границами территории жилого района являются магистральные улицы и дороги общегородского значения, утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные и искусственные рубежи.

Разрешенные предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок.

Автостоянки на территории жилой, смешанной жилой застройки (встроенные, встроенно-пристроенные, подземные) предназначены для хранения автомобилей населения, проживающего на данной территории. Подъезды к автостоянкам должны быть изолированы от площадок отдыха и игр детей, спортивных площадок.

Не допускается размещать в жилых и общественных зданиях дневные стационары и кабинеты врачебного приема дерматологического, венерологического, психиатрического, инфекционного, туберкулезного (фтизиатрического) и онкологического профилей.

Жилые зоны представлены следующими разновидностями зон:

Ж2 Малоэтажная жилая застройка (до 3 этажей)

Ж3 Индивидуальная жилая застройка (усадебная)

Ж2 Малоэтажная жилая застройка

Зона многоквартирных домов с этажностью до 3-х этажей. Основное назначение зоны - строительство, содержание и использование многоквартирных жилых домов, предназначенных для проживания (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные), разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, возведение подсобных сооружений, не более одного этажа, площадью не более, чем 200 кв. м., в том числе возведение гаражей.

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

* 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (Размещение малоэтажного

многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

* 2.1 Для индивидуального жилищного строительства (Размещение индивидуального

жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений);

* 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* 2.7 Обслуживание жилой застройки (Размещение объектов капитального

строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны

* 2.7.1 Объекты гаражного назначения (Размещение отдельно стоящих и

пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек)

* 13.1 Ведение огородничества (Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции);
* 13.2 Ведение садоводства (Осуществление отдыха и (или) выращивания

гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](consultantplus://offline/ref=49FBEDFE3530D4D828C992FA9D75CE4DAD1ACCF4BB2AF352B0F32F667724D1A2340F9C8093E96BF35F3C534CF7D1696C24C2EBLAp2F), хозяйственных построек и гаражей).

Условно разрешенные виды использования:

* 4.4 Магазины (Размещение объектов капитального строительства,

предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв.м)

Ж3 Индивидуальная жилая застройка

Зона предназначенная для размещения индивидуальных жилых домов.

Основное назначение зоны - строительство, содержание и использование индивидуальных жилых домов, предназначенных для проживания близких родственников (жилые дома, пригодные для круглогодичного проживания, высотой не выше 3-х этажей, включая подземные)

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

* 2.1 Для индивидуального жилищного строительства (Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений); При новом строительстве допускается блокировка жилых домов на смежных земельных участков по взаимному согласию правообладателей этих земельных участков);
* 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных);
* 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* 13.1 Ведение огородничества :Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции);
* 13.2 Ведение садоводства (Осуществление отдыха и (или) выращивания

гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](consultantplus://offline/ref=49FBEDFE3530D4D828C992FA9D75CE4DAD1ACCF4BB2AF352B0F32F667724D1A2340F9C8093E96BF35F3C534CF7D1696C24C2EBLAp2F), хозяйственных построек и гаражей).

Условно разрешенные виды использования:

* 4.4 Магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м);
* 2.3 Блокированная жилая застройка (Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха);

ОД Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных, духовных потребностей человека, объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

ОД 1 Зона делового и коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования:

* 3.0 Общественное использование объектов капитального строительства (Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1](#Par182) - [3.10.2](#Par251))
* 4.1 Деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
* 4.2 Объекты торговли (Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра);
* 4.3 Рынки (Размещение объектов капитального строительства, сооружений,

предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

При размещении рынка в отдельно стоящем здании необходимо предусматривать

со стороны проезжей части автодорог площадку для парковки транспорта персонала и посетителей, которая не должна размещаться на придомовой территории жилых зданий.

При проектировании розничных рынков следует обеспечивать санитарно-

защитную зону, которая в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденными Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 30 марта 2003 года (далее - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), составляет 50 метров.

* 4.4 Магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м)
* 4.5 Банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые)
* 4.6 Общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары))
* 4.7 Гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них)
* 4.8 Развлечения (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон)
* 4.9 Обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных)
* 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий))

Вспомогательные виды разрешённого использования: отсутствует необходимость установления.  
Условно разрешенные виды использования: отсутствует необходимость установления.

ОД 2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового

спользования объектов капитального строительства на соновании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.капи назначения

Зона размещения капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных, духовных потребностей человека, с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т.д.).

Основные виды разрешенного использования:

* 3.2 Социальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (служба занятости населения, дома престарелых, дом ребенка, детский дом, служба психологической и бесплатной юридической помощи, социальные службы и пенсионные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат и т.п.), размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа, размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организации: благотворительных организаций, клубов по интересам);
* 3.3 Бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам или организациям бытовых услуг на условиях публичного договора (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные)
* 3.4 Здравоохранение (Размещение объектов капитального строительства,

предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2);

* 3.5 Образование и просвещение (Размещение объектов капитального строительства,

предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2);

При расположении зданий средних специальных и высших учебных заведений вблизи скоростных дорог и магистральных улиц следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 метров, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

* 3.6 Культурное развитие ( размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них: музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов,устройство площадок для празднеств и гуляний);
* 3.8 Общественное управление (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации);

Вспомогательные виды использования:

* 3.3 Бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства,

предназначенных для оказания гражданам или организациям бытовых услуг на условиях публичного договора (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные)

* 4.4 Магазины (размещение объектов капитального строительства,

предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м)

* Общежития для проживания обучающихся
* Гостевые стоянки автотранспорта.
* Рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения общего пользования). Зеленые насаждения общего пользования и защитные. Площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 50 % территории больницы. Площадь озеленения участка ВУЗа или НИИ – не менее 40% территории

Условно разрешенные виды использования:

* 3.7 Религиозное использование ( размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома), размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного проживания духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а так же для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).
* 3.10 Ветеринарное обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2)
* Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала.
* Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

Р Рекреационные зоны

Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки, занятие указанной деятельностью. Рекреационные зоны предназначены для рекреационной и культурно-оздоровительной деятельности. Рекреационные зоны представлены в виде:

* Территории для отдыха, туризма (Р-1)
* Природные территории (Р-2)
* Территории, занятые водными объектами (Р-3)

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе рекреационной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах рекреационной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Р 1 Территории для отдыха, туризма

Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, занятие указанной деятельностью.

В лесах рекреационного назначения выделяются функциональные зоны: активного отдыха, прогулочные, мемориальные, научно-исторические и фаунистического покоя. Регламент зоны Р1 распространяется также на зону Р5.

Основные виды разрешенного использования:

* 5.0 Отдых (рекреация) (Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них);
* 5.1 Спорт (Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей);

\* 9.2.1 Санаторная деятельность (Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; размещение лечебно-оздоровительных лагерей);

\* 5.2.1 Туристическое обслуживание (Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей)

Вспомогательные виды использования:

* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: игровые площадки,

бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

* объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их,

рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки

Р 2 Природные территории (скверы, парки, городские сады)

Зоны предназначены для размещения благоустроенных природных территорий, в т.ч. особо охраняемых природных территорий. Зона не предназначена для строительства объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

* 5.2 Природно-познавательный туризм (Размещение баз и палаточных лагерей для

проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий);

* 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы (Сохранение и изучение

растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады);

* 9.1 Охрана природных территорий (Сохранение отдельных естественных качеств

окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными)

Вспомогательные виды использования:

* вспомогательные сооружения и инфраструктура для отдыха: игровые

площадки, фонтаны, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

* объекты мелкорозничной торговли во временных сооружениях и вне их, рассчитанные

на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки

СХ Зоны сельскохозяйственного назначения

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими);

- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах территории населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

СХ 1 Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения

В отношении сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительный регламент не устанавливается (статья 36 Градостроительного Кодекса российской Федерации).

СХ 2 Зона сельскохозяйственного назначения, предназначенная для ведения сельскохозяйственного производства, дачного хозяйства

Основные виды разрешенного использования:

* 1.0 Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1](consultantplus://offline/ref=1E20D579BCFA59AC839BF06249ABD3313FF474C326867303FBCF3E836FC632A3CF7E2D25CC1373ABU350F) - [1.18](consultantplus://offline/ref=1E20D579BCFA59AC839BF06249ABD3313FF474C326867303FBCF3E836FC632A3CF7E2D25CC1373AEU357F), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции)

* 1.1 растениеводство,
* 1.8 скотоводство (с правом размещения зданий, сооружений, используемых для

содержания и разведения сельскохозяйственных животных),

* 1.9 звероводство (с правом размещения зданий, сооружений, используемых для

содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции),

* 1.10 птицеводство (с правом размещения зданий, сооружений, используемых для

содержания и разведения животных, хранения и первичной переработки продукции птицеводства),

* 1.11 свиноводство (с правом размещения зданий, сооружений, используемых для

содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции);

* 1.12 пчеловодство (с правом размещения сооружений, используемых для хранения

и первичной переработки продукции пчеловодства),

* 1.13 рыбоводство (с правом размещения зданий, сооружений, оборудования,

необходимых для осуществления рыбоводства)

* 1.14 научное обеспечение сельского хозяйства,
* 1.15 хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (с правом

размещения зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции),

* 1.16 ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (без права возведения объектов капитального строительства),
* 13.1 ведение огородничества
* 13.2 Ведение садоводства (Осуществление отдыха и (или) выращивания

гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](consultantplus://offline/ref=49FBEDFE3530D4D828C992FA9D75CE4DAD1ACCF4BB2AF352B0F32F667724D1A2340F9C8093E96BF35F3C534CF7D1696C24C2EBLAp2F), хозяйственных построек и гаражей).

* сенокосы
* сельскохозяйственное производство
* ведение крестьянко-фермерского хозяйства (КФХ)

Вспомогательные виды использования:

* 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства (Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства)
* ветеринарные учреждения,
* водонапорные башни,
* теплицы и парники,
* материальные склады,
* здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
* площадки для мусоросборников;
* строения для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.)

Условно разрешенные виды использования:

* склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений
* линии электропередачи, связи и других линейных сооружений следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территории, не занятой сельскохозяйственными угодьями.

П Производственные зоны

Производственные зоны, зоны для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В производственных зонах сельских поселений и населенных пунктов следует размещать животноводческие, птицеводческие и звероводческие предприятия, предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательные станции, ветеринарные учреждения, теплицы и парники, промысловые цеха, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов производственной зоны.

П 1 Территория размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду

Зона предприятий и складов V - IV классов вредности (санитарно-защитные зоны - до 100 м).

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

* + 6.2 Тяжелая промышленность (Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования);
  + 6.3 Легкая промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности)
  + 6.5 Нефтехимическая промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия)
  + 6.6 Строительная промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции)
  + 6.9 Склады (Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов)
  + 3.1 Коммунальное обслуживание (Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
  + 6.1 Недропользование (Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории)

Условно разрешенные виды использования:

* + 4.9.1 Объекты придорожного сервиса (Размещение автозаправочных станций

(бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса),

* + объекты военного назначения.

П2 Территории размещения коммунальных и складских объектов

Основные разрешенные виды использования земельных участков:

* 3.1 Коммунальное обслуживание (Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);
* 6.4 Пищевая промышленность (Размещение объектов пищевой промышленности,

по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий);

* 6.6 Строительная промышленность (Размещение объектов капитального

строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции);

* 6.9 Склады (Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов)

Условно разрешенные виды использования - отсутствует необходимость установления.

Ф Зоны резервного фонда, Ф1 Перспективного освоения

Зоны резервного фонда предназначены для перспективного освоения земель в соответствии с генеральным планом развития поселения и другой утвержденной градостроительной документацией.

СН Зоны специального назначения

В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Для предприятий, производств и объектов, расположенных на территориях специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

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

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидируемых мест захоронений для планировки жилой территории не допускается.

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

Дома траурных обрядов размещают на территории действующих или вновь проектируемых кладбищ, территориях коммунальных зон, обособленных земельных участках в границах жилой застройки и на территории пригородных зон.

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 метров.

СН1 Ритуального назначения

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

* 12.1 Ритуальная деятельность (Размещение кладбищ, крематориев и мест

захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений);

* 3.7 Религиозное использование (Размещение объектов капитального строительства,

предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).

Условно разрешенные виды использования - отсутствует необходимость установления.

СН2 Складирования и захоронения отходов

* 12.2 Специальная деятельность (Размещение, хранение, захоронение, утилизация,

накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)

Условно разрешенные виды использования - отсутствует необходимость установления.

Т Зоны транспортной инфраструктуры

Т 1 Внешнего, местного и индивидуального транспорта

* + 4.9.1 Объекты придорожного сервиса (Размещение автозаправочных станций

(бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса),

* + 7.0 Транспорт (Размещение различного рода путей сообщения и сооружений,

используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1](consultantplus://offline/ref=D8AC2666631C77EBBC00407CA45646E5D7BB52C34409097C0636B7CA4D9BF934A9C73997BBD7E419O0o3F) - [7.5](consultantplus://offline/ref=D8AC2666631C77EBBC00407CA45646E5D7BB52C34409097C0636B7CA4D9BF934A9C73997BBD7E41BO0oBF)).

Условно разрешенные виды использования - отсутствует необходимость установления.

Статья 30. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

* для объектов, требующих постоянного присутствия охраны - помещения или здания для персонала охраны;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
* благоустроенные, в том числе озелененные, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
* общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

1. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.
2. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

Статья 31. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к территории населенных пунктов, на которые не разработаны карты градостроительного зонирования

На населенные пункты, на которые не разработаны карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты устанавливаются следующим образом:

- на территории фактически существующей жилой застройки на землях населенных пунктов, а также предназначенных для размещения жилой застройки распространяются регламенты зоны «Ж 3»;

- на территории объектов сельхозиспользования в их границах распространяются регламенты зоны «СХ 2»;

- на территории в границах линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов коммунальной инфраструктуры, находящиеся на территории данных населенных пунктов распространяются регламенты зоны «П 2».

Глава 2.2. Градостроительный регламент по параметрам застройки

1. На территориях населенных пунктов (включающих жилые общественно-деловые зоны, зоны садовых, огородных товариществ и др.) градостроительный регламент по параметрам застройки содержит:
2. Процент застройки участков - отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка.
3. Процент использования земельных участков - отношение суммарной полезной/рабочей площади пола всех строений - существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка.
4. Плотность жилого фонда отношение суммарной площади жилого фонда к площади микрорайона (зоны) - тыс.кв.м./га;

4)Минимальные отступы построек от границ земельных участков (отступ линии застройки от красной линии).

5)Баланс площадей зоны: доля площадей основных функций, доля площадей вспомогательных функций, доля площадей прочих функций.

1. Баланс по доле застроенных, озелененных, занятых твердым покрытием территорий.
2. Показатели мест парковки индивидуальных транспортных средств.

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

Статья 32. Параметры жилой застройки

1. Параметры жилой застройки.

|  |  |
| --- | --- |
| Тип застройки | Процент застройки,  % |
| Застройка индивидуальными жилыми домами | до 40 |
| Застройка сблокированными жилыми домами | до 50 |
| Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами | до 60 |

Процент использования земельных участков, плотность жилого фонда принимать в соответствии с местными и региональными нормативами градостроительного проектирования.

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

Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Расстояние от усадебного, одно-двухквартирного дома до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее трех метров.

На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

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

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м2.

Ширина и поперечный профиль улиц в пределах красных линий – минимально 15 м, в остальных случаях в соответствии с утвержденными проектами планировки территории населенных пунктов.

2. Требования и параметры застройки в зонах садовых, огородных товариществ.

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов не должно быть менее 15м. Ширина в красных линиях должна быть для улиц - не менее 9 м, для проездов - не менее 7 м.

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

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

Садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Минимальное расстояние от жилого строения до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее трех метров.

Статья 33. Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок

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

в жилых районах - 25%,

в промышленных и коммунальных районах - 25%,

в общественно-деловых зонах - 5%,

в рекреационных зонах - 15%.

В жилых, общественно-деловых и коммунальных зонах разрешено строительство и размещение объектов гаражного назначения: индивидуальных гаражей, хозяйственных построек.

Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 0,003 га;

Максимальная этажность объектов гаражного назначения – 1 этаж, высота не более 3 метров.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории, а при отсутствии такой документации - на основании результатов инженерных изысканий с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения.

Строительство гаражей необходимо осуществлять при соблюдении требований пожарной безопасности руководствуясь "СНиП 21-01-97\*. Пожарная безопасность зданий и сооружений".

Статья 34. Рекреационные зоны

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

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

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

3. Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства | Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси | |
| Ствола дерева | кустарника |
| Наружная стена здания, сооружения  Край тротуара или садовой дорожки  Край проезжей части улицы, кромка укрепленной полосы обочины, дороги или бровка канавы  Мачта и опора осветительной сети  Подошва откоса, террасы  Подошва или внутренняя грань подпорной стенки  Подземные сети  - газопровод, канализация  - тепловая сеть  - водопровод, дренаж  - силовой кабель и кабель связи | 5 .0  0 .7  2 .0  4 .0  1 .0  1 .5  2 .0  2 .0  2 .0 | 1 .5  0 .5  1 .0  -  0 .5  -  1 .0  -  0 .7 |

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

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

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

Зоны отдыха

1. Расстояние от границ земельных участков вновь проектируемых санаторно-курортных и оздоровительных учреждений следует принимать, м, не менее:

* + до жилой застройки учреждений, коммунального хозяйства и складов - 500
  + до автомобильных дорог категорий I, II, II - 500
  + до автомобильных дорог категорий IV - 200
  + до садоводческих товариществ – 300

Статья 35. Производственные зоны

Санитарно-защитная зона должна иметь последовательную проработку ее территориальной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градостроительной документации," проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного предприятия и/или группы предприятий. Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса опасности по действующему СанПиН. Минимальная плотность застройки определяется с учётом требований СНиП 2-89-80\* в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия.

На предзаводских территориях следует предусматривать парковки автотранспорта. Все загрязнённые воды поверхностного стока с территории промплощадки должны направляться на локальные или общегородские очистные сооружения.

Статья 36. Зоны инженерной инфраструктуры

1. Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности, тыс.м3/сут, следует принимать по проекту, но не более:

до 0,8 – 1га

св. 0,8 до 12 – 2га

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать не более указанных в таблице.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м/сут | Размеры земельных участков, га | | |
| очистных сооружений | иловых площадок | биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| Св. 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |

Размеры земельных участков для отдельно стоящих отопительных котельных, располагаемых в районах жилой застройки, следует принимать по таблице.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков, га, котельных, работающих | |
| на твердом топливе | на газомазутном топливе |
| До 5 | 0,7 | 0,7 |
| От5« 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |

2.Размещение золошлакоотвалов следует предусматривать вне селитебной территории. Условия размещения золошлакоотвалов и определение размеров площадок для них необходимо предусматривать по СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, по СНиП 2.04.07-86.

3. Размеры земельных участков газонаполнительных станций (ГНС) в зависимости от их производительности следует принимать по проекту, для станций производительностью:

10 тыс. т/год. – не более 6 га,

20 тыс. т/год – не более 7 га.

4. Размеры земельных участков газонаполнительных пунктов (ГНП) и промежуточных складов баллонов (ПСБ) следует принимать не более 0,6 га. Расстояния от них до зданий и сооружений различного назначения следует принимать согласно СНиП 2.04.08-87.

5.Размещение предприятий, зданий и сооружений связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования следует осуществлять в соответствии с требованиями нормативных документов, утвержденных в установленном порядке.

6. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

- устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

7. На производство всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охранной зоне линии связи или линии радиофикации (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радиофикации.

Письменное согласие должно быть получено также на строительные, ремонтные и другие работы, которые выполняются в этих зонах без проекта и при производстве которых могут быть повреждены линии связи и линии радиофикации (рытье ям, устройство временных съездов с дорог, провоз под проводами грузов, габариты которых равны или превышают высоту подвески опор и т.д.).

Для выявления места расположения подземных сооружений связи в зоне производства указанных работ должно быть получено письменное разрешение в специально уполномоченных на то органах контроля и надзора.

8. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

9.Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон согласно приложению.  
 Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании (далее - сетевая организация).  
Сетевая организация обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий технический контроль и надзор в электроэнергетике, с заявлением о согласовании границ охранной зоны в отношении отдельных объектов электросетевого хозяйства, которое должно быть рассмотрено в течение 15 дней с даты его поступления в соответствующий орган.

После согласования границ охранной зоны сетевая организация обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости (орган кадастрового учета), с заявлением о внесении сведений о границах охранной зоны в документы государственного кадастрового учета недвижимого имущества, на основании которого указанный федеральный орган исполнительной власти принимает решение о внесении в документы государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведений о границах охранной зоны.

Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах.  
 Охранные зоны подлежат маркировке путем установки за счет сетевых организаций предупреждающих знаков, содержащих указание на размер охранной зоны, информацию о соответствующей сетевой организации, а также необходимость соблюдения предусмотренных ограничений.

Статья 37. Требования к размещению зон, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства

Запрещается размещение территорий садоводческих объединений в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

Запрещается проектирование территорий для садоводческих объединений на землях, расположенных под линиями высоковольтных передач 35 кВА и выше, а также с пересечением этих земель магистральными газо- и нефтепроводами.

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

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) - 3 метра;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 метра;

- от других построек - 1 метр;

- от стволов деревьев:

- высокорослых - 4 метра;

- среднерослых - 2 метра;

- от кустарника - 1 метр.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться:

* земельный участок в границах поселений (приусадебный земельный участок);
* земельный участок за границами поселений (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением нормативов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Глава 2.3. Зоны с особым режимом использования территории

В соответствии с ч.6 ст.36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

В соответствии с перечнем региональных ООПТ: Постановление Правительства Ярославской области от 01.07.2010 №460-п «Об утверждении перечня особо охраняемых природных территорий Ярославской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений Администрации области и Правительства области», Постановление Администрации Ярославской области от 15.12.2003 №247 "О государственных зоологических заказниках Ярославской области" (вместе с "Положениями") в границах Заячье-Холмского сельского поселения находятся пять особо охраняемых природных территории. (Приложение 1).

В соответствии со статьёй 27 Федерального закона от 14.031995 № 33‑ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» на территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы;

- согласно статье 59 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду и ведущая к деградации и (или) уничтожению природных объектов, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и находящихся под особой охраной;

- согласно статье 95 Земельного кодекса Российской Федерации на землях государственных природных заказников, памятников природы, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась ООПТ, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель ООПТ изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается;

- согласно статье 5 Закона Ярославской области от 28.12.2015 № 112-з «Об особо охраняемых природных территориях регионального и местного значения в Ярославской области» строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства в границах ООПТ регионального значения запрещаются, за исключением специально выделенных зон ограниченного хозяйственного использования. Зоны ограниченного хозяйственного использования в составе ООПТ регионального значения выделяются постановлением Правительства Ярославской области на основании положительного заключения государственной экологической экспертизы. Сведения о зонах ограниченного хозяйственного использования, в том числе описание их границ и особого правового режима, указываются в положении об ООПТ регионального значения.

Таким образом, природоохранным законодательством установлен запрет или ограничение на ведение хозяйственной или иной деятельности на территории ООПТ. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, которые расположены в границах ООПТ, обязаны соблюдать установленный режим особой охраны и несут за его нарушение административную, уголовную и иную установленную законом ответственность.

Статья 38. Требования и ограничения на территориях водоохранных зон.

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод,

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

2. В границах водоохранных зон запрещаются:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 1 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1. распашка земель;
2. размещение отвалов размываемых грунтов;
3. применение удобрений;
4. установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение садово-огородных участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
5. движение автомобилей т тракторов;
6. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

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

5. Участки земель прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водо-охранного режима.

6. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 51 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

7. Государственный контроль за соблюдением режима использования и охраны природных ресурсов и иной хозяйственной деятельности в прибрежных защитных полосах и водо-охранных зонах осуществляется:

* органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
* федеральным государственным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда (Федеральная служба по надзору в сфере природопользования);
* государственными органами исполнительной власти в области охраны окружающей среды;
* государственным органом управления использованием и охраной земель;
* федеральным государственным органом исполнительной власти в области управления лесным хозяйством.

8. Закрепление на местности границ водо-охранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

9. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев, водоохранной зоны озера, водохранилища, прибрежной защитной полосы, для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков, ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение устанавливается в соответствии с региональными нормами градостроительного проектирования в Ярославской области.

10. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон:

* проведение авиационно-химических работ,
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками,
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,
* складирование навоза и мусора,
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов,
* размещение стоянок транспортных средств,
* проведение рубок лесных насаждений.

Статья 39. Требования и ограничения на территориях санитарно-защитных зон

Санитарно-защитные зоны представлены санитарно-защитными зонами от промпредприятий и от воздушных линий электропередач.

1. Санитарно-защитные зоны от промпредприятий

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

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

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

Запрещается:

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

В СЗЗ не допускается строительство объектов для проживания людей.

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

2. Санитарно-защитные зоны ЛЭП.

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

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

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

Основные виды разрешенного использования:

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

Запрещается:

- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;

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

Статья 40. Требования и ограничения на территориях зон затопления паводком и возможного (в случае чрезвычайной ситуации) поражения аммиаком

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

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

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

Статья 41. Зоны регулирования застройки памятников истории и культуры, объектов культурного наследия.

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

* в границах территорий объектов культурного наследия (памятников, ансамблей и достопримечательных мест), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектов культурного наследия, режимы содержания и использования которых регламентируются законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия и Земельным кодексом Российской Федерации;
* военных и гражданских захоронений.

Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением.

Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускается.

Градостроительная деятельность, не связанная с нуждами объектов культурного наследия, военных и гражданских захоронений, на землях историко-культурного назначения запрещена.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия проводится по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников или пользователей объектов культурного наследия, правообладателей земельных участков или по решению суда.

Разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия может проводиться также по инициативе юридических лиц, общественных и религиозных объединений, уставная деятельность которых направлена на сохранение объектов культурного наследия.

Зона включает территорию распространения археологического культурного слоя города, ареалы вокруг отдельных памятников археологии: руинированных построек, городищ, стоянок, селищ и курганов; устанавливается на территории. где верхние напластования земли до материка, образовавшиеся в результате деятельности человека. содержат остатки исторической материальной культуры и являются памятником археологии.

На территории Заячье-Холмского сельского поселения Гаврилов-Ямского муниципального района расположен объект культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения:

СПИСОК

объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование объекта культурного наследия, в соответствии с актом ор­гана государственной власти о его постановке на государственную ох­рану | Местонахождение объекта культур­ного наследия в соответствии с ак­том органа государ­ственной власти о его постановке на государственную охрану | Современный адрес (местонахождение) объ­екта культурного насле­дия в соответствии с  данными органов техни­ческой инвентаризации | Акт органа государственной власти о  постановке на госу­дарственную охрану | Граница территории | Правовой режим | Предмет охраны | Защитные зоны |
|  | Церковь Троицы 1789 г. | Ярославская обл., Гаврилов-Ямский район, с. Унимерь | Ярославская обл., Гаврилов-Ямский район, с. Унимерь | Приказ Департамента охраны объектов культурного наследия ЯО от 20.12.2018 N 72  "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" | Приказ Департамента охраны объектов культурного наследия ЯО от 20.12.2018 N 72  "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" |  | Приказ Департамента охраны объектов культурного наследия ЯО от 20.12.2018 N 72  "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" | 100 метров от внешних границ территории памятника |

Статья 42. Предельные (минимальные, максимальные) размеры земельных участков

Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии стаблицей:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования с целью размещения объектов указанного назначения | Минимальный размер участка, кв.м. | | Максимальный размер участка, кв.м. | |
| Жилые зоны Ж2,Ж3 |  | |  | |
| - индивидуальное жилищное строительство; | 400 | | 2500 | |
| - ведение личного подсобного хозяйства | 400 | | 3000 | |
| - блокированные жилые дома с участками; | 800 | | 2500 | |
| - многоквартирные жилые дома до 5-х этажей (включительно); | 800 | | 4000 | |
| - продуктовые магазины, киоски площадью не более 50 кв.м.; | 200 | | 400 | |
| - магазины товаров первой необходимости общей площадью до 50 кв.м., | 200 | | 500 | |
| - магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.; | 400 | | 600 | |
| - кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях; | 200 | | 2000 | |
| - спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением времени работы; | 800 | | 2000 | |
| - приемные пункты прачечных и химчисток; | 200 | | 2000 | |
| - аптеки, офисы врача общей практики; | 200 | |  | |
| - отделения, пункты милиции; | 200 | |  | |
| - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; | 200 | | 3000 | |
| - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; | 200 | |  | |
| - амбулаторно-поликлинические учреждения; | 200 | |  | |
| - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания; | 200 | |  | |
| - ведение огородничества; | 100 | | 1000 | |
| - ведение садоводства | 100 | | 2500 | |
| Под огородничество и садоводство предоставляются земельные участки непригодные для жилищного строительства, либо конфигурация которых не позволяет разместить объект капитального строительства с учетом требований статьи 11 Правил.  В случае предоставления земельного участка для ведения личного подсобного  хозяйства льготным категориям граждан согласно закона Ярославской области № 22-з от 27.04.2007 «О бесплатном предоставлении в собственность граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» максимальный размер земельного участка составляет 4000 кв.м.  Минимальная площадь земельного участка или суммы площадей смежных земельных участков для размещения иных видов объектов капитального строительства жилого назначения устанавливается с учетом обеспечения возможности размещения необходимых для его эксплуатации элементов благоустройства, в том числе площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений, максимальный размер участка не устанавливается.  Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливается с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения, но не менее 200 кв.м.; отдельно стоящие бани коммерческого использования площадью не более 50 кв.м.; временные сооружения торговли; - спортивные и детские площадки, теннисные корты; ветлечебницы без постоянного содержания животных, площадки для выгула собак.  Максимальная площадь земельных участков для размещения: детских садов, иных объектов дошкольного воспитания, начальных и средних общеобразовательных школ, спортзалов, клубов многоцелевого и специализированного назначения с ограничением времени работы, приемных пунктов прачечных и химчисток, аптек, офисов врача общей практики, отделений, пунктов милиции; жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб; амбулаторно-поликлинических учреждений; пошивочных ателье, ремонтных мастерских бытовой техники, парикмахерских и иных объектов обслуживания определяется с учетом проектной мощности. | | | | |
| Зона ОД1, ОД 2 | |  |  | |
| - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; | | 400 | 15000 | |
| - начальные и средние общеобразовательные школы; | | 2000 | 35000 | |
| - административные здания, офисы, конторы различных организаций, компаний; | | 1000 |  | |
| - общественные организации; | | 200 |  | |
| - банки, отделения банков, страховые компании; | | 200 |  | |
| - адвокатские конторы, юридические консультации, нотариальные конторы и др.; | | 200 |  | |
| - отделения и пункты милиции; | | 200 |  | |
| - отделения связи, почтовые отделения; | | 700 |  | |
| - гостиницы, мотели, гостевые дома, центры обслуживания туристов, туристические агентства; | | 1500 |  | |
| - магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, выставки товаров; | | 200 |  | |
| - предприятия общественного питания (столовые, кафе, бары, рестораны); | | 1000 |  | |
| - многофункциональные центры обслуживания населения - объекты капитального строительства, включающие в себя группы помещений различного назначения (административно-офисного, кредитно-финансового, гостиничного, зрелищного, выставочного, развлекательного, культурного, торгового, общественного питания, бытового обслуживания и предоставления услуг различного назначения) | | 2000 |  | |
| - дома быта, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и  ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и косметические салоны и другие объекты обслуживания; | | 200 |  | |
| - жилищно-коммунальные организации – управляющие компании, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; | | 200 |  | |
| - аптеки, травмопункты, центры медицинской консультации и психологической реабилитации населения; | | 2000 |  | |
| - больницы и поликлиники, | | 1000 |  | |
| - среднеэтажная смешанная жилая застройка, в т.ч. с размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения; | | 800 |  | |
| - общежития; | | 1500 |  | |
| - учреждения среднего профессионального и высшего профессионального образования, учебные центры; | | 3000 |  | |
| - профилактории, станции скорой помощи, ветлечебницы; | | 1000 |  | |
| - бани, сауны коммерческого назначения; | | 2000 |  | |
| - автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские; | | 1000 |  | |
| - вышки сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; | | 100 |  | |
| Минимальные размеры земельных участков домов-интернатов, территориальных центров социального обслуживания, хосписов и домов (отделений) сестринского ухода для пожилых людей определяются в соответствии с требованиями Свода правил по проектированию и строительству СП 35-106-2003 "Расчет и размещение учреждений социального обслуживания пожилых людей".  Размеры земельных участков для размещения музеев, выставочных залов, художественных салонов; зрелищно-спортивных комплексов многоцелевого назначения, клубов (домов культуры), центров досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения; залов атракционов, бильярдных, танцзалов, дискотек, компьютерных центров, интернет-кафе; кинотеатров, библиотек; спортивных клубов, спортивных залов и площадок, бассейнов, рекламных агентств, фирм по предоставлению услуг сотовой связи, фотосалонов, агентств по предоставлению сервисных услуг, автостанций не нормируются и определяются исходя из проектных мощностей.  Минимальная площадь земельных участков для размещения объектов капитального строительства других видов разрешенного использования устанавливается с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения.  Размеры земельных участков следует принимать от 7 до 14 квадратных метров на 1 квадратный метр торговой площади розничного рынка (комплекса) в зависимости от вместимости:  - 14 квадратных метров - при торговой площади до 600 квадратных метров;  - 7 квадратных метров - при торговой площади свыше 3000 квадратных метров.  С учетом обеспечения возможности рационального использования территории предельную торговую площадь рынка следует проектировать из расчета 24 - 40 квадратных метров торговой площади на 1000 жителей. | | | |
| Зона Р | |  |  |
| Размер земельных участков в зоне Р определяется с учетом проектной мощности и устанавливается с учетом необходимости обеспечения требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, соблюдения требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения, и не может быть менее 0,002 га. | | | |
| Для всех зон  Минимальная площадь земельных участков устанавливается 0,0002 га для размещения объектов капитального строительства следующих видов разрешенного использования:  - канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод;  - распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, тяговые подстанции, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты;  - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;  - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения;  - автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование;  - общественные туалеты;  - очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа;  - электростанции дизельные;  - автономные тепловые станции;  - устройство электрохимической защиты газопроводов от коррозии (ЭХЗ);  - скульптуры, стелы, памятные и въездные знаки, фонтаны. | | | |
| Зона СХ | |  |  |
| - ведение личного подсобного хозяйства; | | 1000 | 3000 |
| - ведение огородничества; | | 100 | 1000 |
| - ведение садоводства | | 100 | 2500 |
| - ведение КФХ | | 10000 | 1000000 |

\* Приложения Свода правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция [СНиП 2.07.01-89\*](garantF1://2205985.0)»

Статья 43. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

*(Статья введена Решением Собрания Представителей Гаврилов-Ямского муниципального района от 25.04.2018* [*N 11*](consultantplus://offline/ref=FB40A330A8A041B1C0229B665CB4187E3E571A2BCF1639B4FDBC9ABF986C01D1A419F2F3AAA34BB58FC4FCS30DI)*9)*

Таблица: Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных видов разрешенного использования земельных участков.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Территориаль-  ная зона | Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны | | | Количество этажей/ Предельная высота зданий, сооружений | | Максимальный процент  застройки,% |
| улиц/ проездов | смежных  з/у | лесных массивов |
| Ж-2 | 5/3 | 3 | 15 | 3/10 | | 35 |
| Ж-3 | 5/3 | 3 | 15 | 3/10 | | 40 |
| ОД-1 | 5/3 | 3 | 15 | 3/10 | | 50 |
| ОД-2 | 5/3 | 3 | 15 | 3/10 | | 50 |
| Р1 | 5/3 | 3 | 15 | 3/10 | | 40 |
| Р2 | Не устанавливаются | | | | | |
| П  П-1  П-2 | с учетом санитарно-защитной, охранной зоны, не менее 5 | с учетом санитарно-защитной, охранной зоны не менее 5 | 50 | Не устанавливаются | | 50 |
| СХ-1 | В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительный регламент не устанавливается | | | | | |
| СХ-2 | 5/3 | 3 | 15 | Не устанавливаются | | 40 |
| С-1 | с учетом санитарно-защитной, охранной зоны | с учетом санитарно-защитной, охранной зоны | с учетом санитарно-защитной, охранной зоны | установление параметров не требуется | | установление параметров не требуется |
| СН-1  СН-2 | Не устанавливаются | | | | | |
| Т1 | 5/3 | 5 | 50 | 3/10 | 40 | |

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации для каждой территориальной зоны отображены в графическом виде в составе карт градостроительного зонирования.

В случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с картой градостроительного зонирования Заячье-Холмского сельского поселения, картой градостроительного зонирования отдельного населенного пункта, использование земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации.

1. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории устанавливаются по факту установления границ территорий на картах градостроительного зонирования, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности.

На территории и (или) земельных участках, включенных в границы населенных пунктов, продолжают действовать ранее установленные градостроительные регламенты и территориальные зоны.

Изменение и (или) установление соответствующих градостроительных регламентов и территориальных зон в отношении территорий и (или) земельных участков, включенных в границы населенных пунктов, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории, разработки карт градостроительного зонирования, внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки».

# Приложение 1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование и местонахождение охраняемой территории | Площадь охраняемой территории (га) | Ответственные за соблюдение режима использования охраняемой территории | Граница охраняемой территории | Примечание |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Государственные природные заказники | | | | |  |
| 1. | Гаврилов-Ямский (зоологический), | 9709,6117 | департамент охраны окружающей среды и природопользования Ярославской области, департамент по охране и использованию животного мира Ярославской области, департамент лесного хозяйства Ярославской области (в рамках полномочий), собственники, владельцы и пользователи земельных участков | северная - от дер. Котово на восток по проселочной дороге через деревни Калинино, Константиново до с. Юцкого;  северо-восточная - от с. Юцкого на юго-восток по проселочной дороге до дер. Селище;  юго-восточная, южная и западная - от дер. Селище по левому берегу р. Лахости до дер. Котово (за исключением земель населенных пунктов) | ширина охранной зоны - 100 м; |
| 2. Памятники природы | | | | |  |
| 1. | Сосновый бор с. Селище | 35,5 | ГКУ ЯО "Гаврилов-Ямское лесничество" | в границах 1095 квартала Ставотинского участкового лесничества ГКУ ЯО "Гаврилов-Ямское лесничество" (по лесоустройству - 95 квартала Гаврилов-Ямского лесничества Гаврилов-Ямского лесхоза) |  |
| 2. | Болото Комариха | 45,2 | ГКУ ЯО "Гаврилов-Ямское лесничество" | в границах 1060, 1061, 1063, 1064 кварталов Ставотинского участкового лесничества ГКУ ЯО "Гаврилов-Ямское лесничество" (по лесоустройству - 60, 61, 63, 64 кварталов Гаврилов-Ямского лесничества Гаврилов-Ямского лесхоза) |  |
| 3. | Долина р. Которосли | 425,5929 | администрация Великосельского сельского поселения, администрация Заячье-Холмского сельского поселения, ГКУ ЯО "Гаврилов-Ямское лесничество" | полосами шириной 250 м вдоль обоих берегов р. Которосли от г. Гаврилов-Яма до дер. Степанцево (за исключением земель населенных пунктов и участков, указанных в [пункте 11](consultantplus://offline/ref=AB924D881137C899F623ED435E3D82259E0F9BB0130475FE46F6E486BFB8F38FEBB662B3825C915BE4E0FBe4rEI) приложения к перечню) |  |
| 4. | Урочище Сосны | 1 | ООО "СХП "Курдумовское" | вдоль коренного склона р. Кобылки от дер. Горы вверх по течению 100 м полосой 50 м по естественной опушке насаждений |  |
| 5. | Заморинские курганы | 0,25  (в том числе  участок 1 - 0,2122;  участок 2 - 0,0378) | колхоз "Ярославль" | левый берег ручья Верать в 650 м выше места впадения его в р. Которосль, на границе лесополосы по обеим сторонам дороги Спасс - Заморино |  |
| 6. | Центр с. Заячий-Холм | 4,5755 | администрация Заячье-Холмского сельского поселения | историческая часть села от церкви Казанской Богоматери на центральной улице села до старого парка у автодороги Ярославль - Иваново |  |
| 7. | Центр с. Ставотино | 7,0229  (в том числе  участок 1 - 0,8120 га;  участок 2 - 6,2109 га) | администрация Заячье-Холмского сельского поселения | участок 1 - территория от церкви Николая Чудотворца до пруда, включая акваторию пруда;  участок 2 - вдоль береговой линии пожарного пруда, включая акваторию пруда |  |

Часть 3. Карты градостроительного зонирования